ОТЧЕТ № 85ИБП/Оц-20

Объект оценки	**Земельные участки, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение (кад. №16:16:070502:78, кад. №№16:16:070503:289-301); Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация. Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Чирповское сельское поселение, кв-л 020401. з/у 293, з/у 294 (кад. №№16:24:020401:293-294); Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Рыбно-Слободский район, территория паевого фонда СХК Урахча, в 1 км южнее села Урахча до правого берега Куйбышевского водохранилища и в 1.5 км на восток от с Урахча до земель Камского лесхоза (кад. №16:34:220501:81).**
Дата составления Отчета	**21 сентября 2020г.**
Дата оценки	**21 сентября 2020г.**
Вид стоимости	**Справедливая**
Заказчик оценки	**ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный инвестиционный фонд»**
Собственник объекта оценки	**Акционерное общество «Торговый центр «Алтын» Акционерное общество «АС-офисные комплексы» Акционерное общество «Бизнес-центр «Проточная 8»**
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	**ООО «ИК «Бизнес-Содействие»**

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ 2

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО 3

1 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ФАКТЫ 4

2 ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 6

3 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 7

4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ 9

5 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР И ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ 10

6 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 11

7 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 12

8 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ, ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 13

9 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14

10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА. 31

11 АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 32

12 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 57

13 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 61

14 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 72

15 СЕРТИФИКАЦИЯ 75

16 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 76

17 ПРИЛОЖЕНИЯ 77

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Генеральному директору
ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест»
г-ну Борисову В.Ю.

Уважаемый Владислав Юрьевич!

По Вашей просьбе Оценщик провел оценку семнадцати земельных участков категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение (кад. №16:16:070502:78, кад. №№16:16:070503:289-301); Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация. Республика Татарстан. Лаишевский муниципальный район. Чирповское сельское поселение, кв-л 020401. з/у 293, з/у 294 (кад. №№16:24:020401:293-294); Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан. Рыбно-Слободский район, территория паевого фонда СХК Урахча. в 1 км южнее села Урахча до правого берега Куйбышевского водохранилища и в 1.5 км на восток от с Урахча до земель Камского лесхоза (кад. №16:34:220501:81). Цель оценки - для принятия объектов в состав активов ПИФ. Оценщик исходил из допущения, что имущество не обременено долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об имуществе, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Проверка финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет последний. Части прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Результаты оценки приводятся в прилагаемом отчете.

Оценка была произведена в соответствии с требованиями действующих стандартов и методик.

По нашему мнению, справедливая стоимость имущества по состоянию на 21.09.2020г. составляет (с учетом округления):

165 829 000 руб.

(Сто шестьдесят пять миллионов восемьсот двадцать девять тысяч) рублей

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

С уважением, директор
ООО «ИК «БИЗНЕС-СОДЕЙСТВИЕ» ***/Гилязова А.А./***

1 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ФАКТЫ

1	**Общая информация, идентифицирующая объект оценки**	Земельные участки, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение (кад. №16:16:070502:78, кад. №№16:16:070503:289-301); Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация. Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Чирповское сельское поселение, кв-л 020401. з/у 293, з/у 294 (кад. №№16:24:020401:293-294); Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Рыбно-Слободский район, территория паевого фонда СХК Урахча, в 1 км южнее села Урахча до правого берега Куйбышевского водохранилища и в 1.5 км на восток от с Урахча до земель Камского лесхоза (кад. №16:34:220501:81).Перечень оцениваемого имущества представлен в таблице 1.1.
2	**Стоимость, полученная затратным подходом**	Не применялся
3	**Стоимость, полученная сравнительным подходом**	165 828 980 руб.
4	**Стоимость, полученная доходным подходом**	Не применялся
5	**Итоговая стоимость объекта оценки**	**165 829 000 руб. (с учетом округления)**
6	**Ограничения и пределы применения полученной стоимости**	Отчет рекомендован для целей принятия управленческих решений (определение цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при составлении отчетности по стандартам МСФО) Отчет действителен до 21.03.2021 г.

Таблица 1-1 – Справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 21.09.2020г.

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 86399 кв.м., кад. №16:16:070502:78. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	86 399	0	**2 225 000**
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 196862 кв.м., кад. №16:16:070503:289. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский	196 862	0	**4 715 000**

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
	муниципальный район, Большековалинское сельское поселение			
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 134646 кв.м., кад. №16:16:070503:290. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	134 646	0	**3 225 000**
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 64744 кв.м., кад. №16:16:070503:291. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	64 744	0	**1 668 000**
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 350430 кв.м., кад. №16:16:070503:292. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	350 430	0	**7 491 000**
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 134650 кв.м., кад. №16:16:070503:293. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	134 650	0	**3 225 000**
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 223307 кв.м., кад. №16:16:070503:294. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	223 307	0	**5 349 000**
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 559278 кв.м., кад. №16:16:070503:295. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	559 278	0	**11 956 000**
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 194461 кв.м., кад. №16:16:070503:296. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	194 461	0	**4 658 000**
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 28107 кв.м., кад. №16:16:070503:297. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	28 107	0	**724 000**
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 170070 кв.м., кад. №16:16:070503:298. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	170 070	0	**4 074 000**

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 226786 кв.м., кад. №16:16:070503:299. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	226 786	0	**5 432 000**
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 404705 кв.м., кад. №16:16:070503:300. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	404 705	0	**8 652 000**
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 9463 кв.м., кад. №16:16:070503:301. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	9 463	0	**244 000**
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2515258 кв.м., кад. №16:24:020401:293. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация. Республика Татарстан. Лаишевский муниципальный район. Чирповское сельское поселение, кв-л 020401. з/у 293	2 515 258	0	**49 155 000**
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 1530777 кв.м., кад. №16:24:020401:294. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация. Республика Татарстан. Лаишевский муниципальный район. Чирповское сельское поселение, кв-л 020401. з/у 294	1 530 777	0	**29 915 000**
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 1800000 кв.м., кад. №16:34:220501:81. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан. Рыбно-Слободский район, территория паевого фонда СХК Урахча. в 1 км южнее села Урахча до правого берега Куйбышевского водохранилища и в 1.5 км на восток от с Урахча до земель Камского лесхоза	1 800 000	0	**23 121 000**
	Итого:		**0**	**165 829 000**

2 ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

1	**Основание для проведения оценки**	Договор на проведение оценочных работ от 05.10.2016г. заключенный между Заказчиком и Исполнителем.

3 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1 Объект оценки	Земельные участки, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение (кад. №16:16:070502:78, кад. №№16:16:070503:289-301); Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация. Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Чирповское сельское поселение, кв-л 020401. з/у 293, з/у 294 (кад. №№16:24:020401:293-294); Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Рыбно-Слободский район, территория паевого фонда СХК Урахча, в 1 км южнее села Урахча до правого берега Куйбышевского водохранилища и в 1.5 км на восток от с Урахча до земель Камского лесхоза (кад. №16:34:220501:81). Перечень оцениваемого имущества представлен в таблице 1.1.
2 Состав объекта оценки	1 Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **86399 кв.м.**, кад. №16:16:070502:78. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение 2 Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **196862 кв.м.**, кад. №16:16:070503:289. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение 3 Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **134646 кв.м.**, кад. №16:16:070503:290. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение 4 Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **64744 кв.м.**, кад. №16:16:070503:291. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение 5 Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **350430 кв.м.**, кад. №16:16:070503:292. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение

	6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **134650 кв.м.**, кад. №16:16:070503:293. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение
	7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **223307 кв.м.**, кад. №16:16:070503:294. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение
	8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **559278 кв.м.**, кад. №16:16:070503:295. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение
	9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **194461 кв.м.**, кад. №16:16:070503:296. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение
	10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **28107 кв.м.**, кад. №16:16:070503:297. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение
	11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **170070 кв.м.**, кад. №16:16:070503:298. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение
	12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **226786 кв.м.**, кад. №16:16:070503:299. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение
	13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **404705 кв.м.**, кад. №16:16:070503:300. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение
	14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **9463 кв.м.**, кад. №16:16:070503:301. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение
	15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **2515258 кв.м**., кад. №16:24:020401:293. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация. Республика Татарстан. Лаишевский муниципальный район. Чирповское сельское поселение, кв-л 020401. з/у 293

		16 Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **1530777 кв.м**., кад. №16:24:020401:294. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация. Республика Татарстан. Лаишевский муниципальный район. Чирповское сельское поселение, кв-л 020401. з/у 294 17 Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **1800000 кв.м**., кад. №16:34:220501:81. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан. Рыбно-Слободский район, территория паевого фонда СХК Урахча. в 1 км южнее села Урахча до правого берега Куйбышевского водохранилища и в 1.5 км на восток от с Урахча до земель Камского лесхоза
3	**Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики**	1 Копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.09.2020г. и 11.09.2020г. 2 Справки о земельных участках - объектах оценки
4	**Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки**	Право собственности.
5	**Цель оценки**	Определение рыночной (справедливой) стоимости имущества.
6	**Предполагаемое использование результатов оценки**	Для составления финансовой (бухгалтерской) отчетности. Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным.
7	**Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**	Оценка проводится без проведения осмотра оценщиком. Возможные границы интервала рыночных цен, в которых может находиться стоимость, указывать не требуется. Прочие допущения и ограничения соответствуют р. 6 Отчета.
8	**Вид стоимости**	Справедливая стоимость
9	**Дата оценки**	21 сентября 2020 г.
10	**Дата составления отчёта**	21 сентября 2020 г.
11	**Дата осмотра**	Осмотр не производился согласно Заданию на оценку. Оценка производилась на основании доступной информации (кадастровая карта, снимки со спутников).
12	**Валюта оценки**	Российский рубль

4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

1	**Полное наименование Заказчика оценки**	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Капитал-Траст-Инвест» Д.У.

		Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный инвестиционный фонд»
2	**Организационно-правовая форма Заказчика оценки**	Общество с ограниченной ответственностью
3	**Реквизиты Заказчика оценки**	ОГРН 1071690075930 от 27.12.2007г
4	**Место нахождения Заказчика оценки**	420029, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34
5	**Оценщики, с которыми заключены трудовые договоры**	**ФИО:** Карасев Александр Анатольевич **Местонахождение:** РТ, г. Казань, ул. Островского, 34/4, тел. (843)2000876. Электронный адрес: ik.bs@mail.ru **Членство в СРО:** Является членом Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Адрес: 119017, Москва, ул. Малая Ордынка, дом 13, строение 3). Регистрационный № 01960 от 19 февраля 2010 года. **Сведения о страховании:** Открытое Акционерное Общество «Альфа Страхование». Номер полиса №4991R/776/00037/20. Период страхования: с 4 мая 2020 года по 3 мая 2021 года (обе даты включительно). **Стаж работы в оценочной деятельности** – с 1998г.
6	**Независимость оценщика от Заказчика**	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, а Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

5 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР И ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

1	**Полное наименование**	Общество с ограниченной ответственностью «Инновационная компания «Бизнес-Содействие»
2	**Организационно-правовая форма**	Общество с ограниченной ответственностью
3	**Место нахождения и ОГРН**	420011, РТ, г. Казань, ул. Островского, 34/4 ОГРН 1151690000890 от 14.01.2015 г.
4	**Сведения о страховании ответственности**	ОСАО «Ингосстрах». Номер полиса №433-548-001233/20, дата выдачи полиса 14.01.2020 г. Период страхования: с 04.02.2020 г. по 03.02.2021 г. (обе даты включительно). Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
5	**Сведения о независимости Исполнителя от Заказчика**	Общество с ограниченной ответственностью «Инновационная компания «Бизнес-Содействие» не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
6	**Информация о привлеченных специалистах**	Не привлекались.

6 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Оценка была проведена только для целей, указанных в разделе 3. Данный Отчет действителен только в полном объёме, любое использование отдельных частей Отчета не отражает точку зрения Оценщика.

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надёжной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговорённых в Отчете.

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации или другой информации.

Обмерные работы оценщиками не выполнялись. При расчетах площадей и объемов использована техническая документация, предоставленная заказчиком.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки.

Оценщик не принимает 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 стоимость объекта оценки. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки.

Осмотр не производился согласно задания на оценку. Оценка производилась на основании доступной информации (кадастровая карта, снимки со спутников). На дату оценки на основании заявления Заказчика, а также на основании публичной кадастровой карты, земельные участки являются незастроенными. В связи с этим оценка основана на допущении, что на дату оценки участки свободны от застройки.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления настоящего отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

7 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА

В настоящем Отчете об оценке используются термины и определения и применялись методы оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки:

1. "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297,
2. "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298,
3. "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299,
4. "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611.

Система стандартизации Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»:

1. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;
2. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости»;
3. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке»;
4. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости».

А также в соответствии с требованиями нормативного акта Банка России (Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 г. "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев") и с учетом требования Международного стандарта финансовой отчётности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие приказом Минфина РФ от 18 июля 2012 г. № 106н).

ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМОГО ВИДА СТОИМОСТИ

В настоящей оценке, исходя из поставленной задачи (консультирование заказчика относительно стоимости объекта для отражения в финансовой отчетности), производился расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта.

В соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

В соответствии с требованиями Международного стандарта финансовой отчётности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие приказом Минфина РФ от 18 июля 2012 г. № 106н), справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

8 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ, ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

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

Основными источниками информации, использованными в настоящем отчете, стали данные, приведенные в разделе «Список используемой литературы», а также открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами.

В частности, для оценки объектов недвижимости использованы:

1) информация, размещенная в сети Интернет - https://www.avito.ru;

2) анализ рынка коммерческой недвижимости составлен на основании аналитики собственной базы данных о продаже и аренде недвижимости, а также с использованием информации, размещенной на сайтах:

https://statrielt.ru

Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.09.2019 (разработан НП «Союз оценщиков РТ»)

https://economy.gov.ru

http://mert.tatarstan.ru

http://www.avito.ru/kazan/

http://rudocs.exdat.com/docs/index-480480.html

http://mzio.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_1816157.pdf

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в отчете. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

На оценщике не лежит обязанность брать в каком-либо виде дополнительные подтверждения от продавцов объектов недвижимости о факте предложения объекта к продаже и уровню заявленной стоимости предложения.

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки:

1 Копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.09.2020г. и 11.09.2020г.

2 Справки о земельных участках - объектах оценки.

9 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Объектом оценки являются участки земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенные в Высокогорском, Лаишевском и Рыбно-Слободском районах республики Татарстан.

Таблица 9-1– ***Описание объектов оценки***

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Категория земель	Назначение	Наличие коммуникаций
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **86399 кв.м.**, кад. №16:16:070502:78. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	86 399	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	Подъездные пути: грунт. Коммуникации: в 500м проходит ЛЭП. Расстояние до Казани: 20 км
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **196862 кв.м**., кад. №16:16:070503:289. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	196 862	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	Подъездные пути: грунт. Коммуникации: в 500м проходит ЛЭП. Расстояние до Казани: 20 км
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **134646 кв.м**., кад. №16:16:070503:290. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	134 646	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	Подъездные пути: грунт. Коммуникации: в 400м проходит ЛЭП. Расстояние до Казани: 20 км
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **64744 кв.м**., кад. №16:16:070503:291. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	64 744	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	Подъездные пути: грунт. Коммуникации: в 400м проходит ЛЭП. Расстояние до Казани: 20,8 км
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **350430 кв.м**., кад. №16:16:070503:292. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	350 430	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	Подъездные пути: грунт. Коммуникации: электричество. Расстояние до Казани: 20,8 км

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Категория земель	Назначение	Наличие коммуникаций
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **134650 кв.м**., кад. №16:16:070503:293. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	134 650	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	Подъездные пути: грунт. Коммуникации: электричество. Расстояние до Казани: 20 км
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **223307 кв.м**., кад. №16:16:070503:294. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	223 307	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	Подъездные пути: грунт. Коммуникации: в 200м проходит ЛЭП. Расстояние до Казани: 19 км
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **559278 кв.м**., кад. №16:16:070503:295. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	559 278	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	Подъездные пути: грунт. Коммуникации: электричество. Расстояние до Казани: 19 км
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **194461 кв.м**., кад. №16:16:070503:296. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	194 461	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	Подъездные пути: грунт. Коммуникации: в 150м проходит ЛЭП. Расстояние до Казани: 19 км
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **28107 кв.м**., кад. №16:16:070503:297. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	28 107	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	Подъездные пути: грунт. Коммуникации: в 500м проходит ЛЭП. Расстояние до Казани: 20,4 км
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **170070 кв.м**., кад. №16:16:070503:298. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	170 070	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	Подъездные пути: грунт. Коммуникации: в 300м проходит ЛЭП. Расстояние до Казани: 20,8 км

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Категория земель	Назначение	Наличие коммуникаций
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **226786 кв.м**., кад. №16:16:070503:299. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	226 786	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	Подъездные пути: грунт. Коммуникации: электричество. Расстояние до Казани: 20,8 км
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **404705 кв.м**., кад. №16:16:070503:300. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	404 705	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	Подъездные пути: грунт. Коммуникации: в 500м проходит ЛЭП. Расстояние до Казани: 18,3 км
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **9463 кв.м**., кад. №16:16:070503:301. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	9 463	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	Подъездные пути: грунт. Коммуникации: в 150м проходит ЛЭП. Расстояние до Казани: 21,3 км
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **2515258 кв.м**., кад. №16:24:020401:293. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация. Республика Татарстан. Лаишевский муниципальный район. Чирповское сельское поселение, кв-л 020401. з/у 293	2 515 258	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	Подъездные пути: щебень. Коммуникации: электричество. Расстояние до Казани: 47 км
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **1530777 кв.м**., кад. №16:24:020401:294. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация. Республика Татарстан. Лаишевский муниципальный район. Чирповское сельское поселение, кв-л 020401. з/у 294	1 530 777	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	Подъездные пути: щебень. Коммуникации: электричество. Расстояние до Казани: 47 км
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь **1800000 кв.м.**, кад. №16:34:220501:81. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан. Рыбно-Слободский район, территория паевого фонда СХК Урахча. в 1 км южнее села Урахча до правого берега Куйбышевского водохранилища и в 1.5 км на восток от с Урахча до земель Камского лесхоза	1 800 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	Подъездные пути: грунт. Коммуникации: нет. Расстояние до Казани: 95,6 км

*Примечание: информация о наличие инженерных коммуникаций и подъездных путей взята из справок, предоставленных Заказчиком.

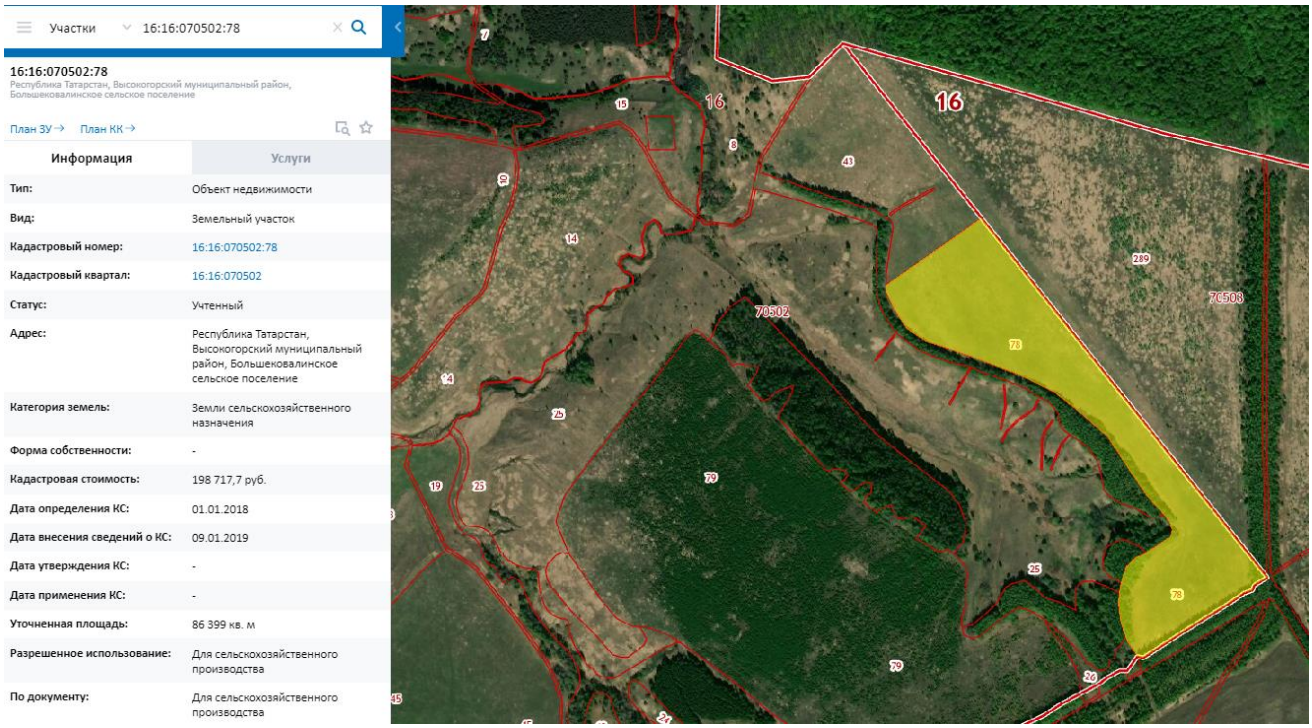


Рисунок 9-1 Участок кад. №16:16:070502:78 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

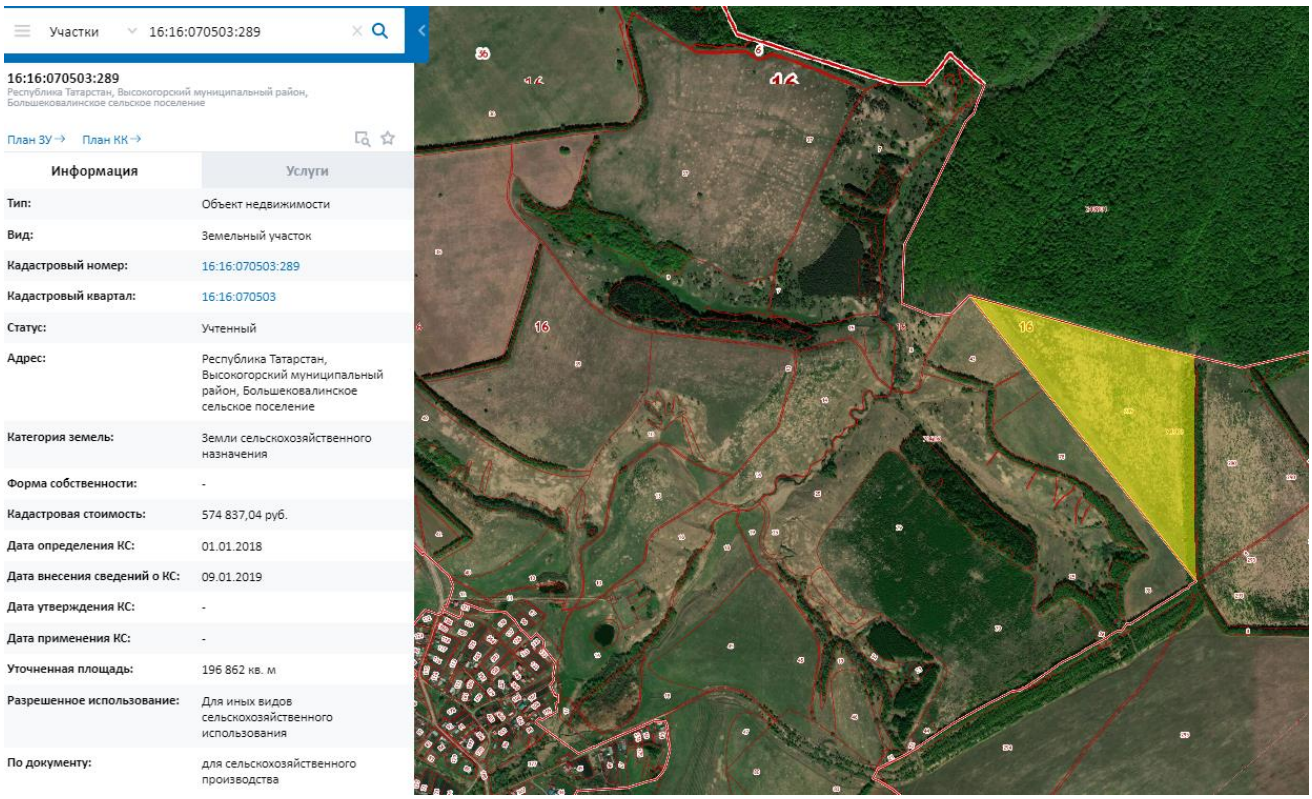


Рисунок 9-2 Участок кад. №16:16:070503:289 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

Рисунок 9-3 Участок кад. №16:16:070503:290 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

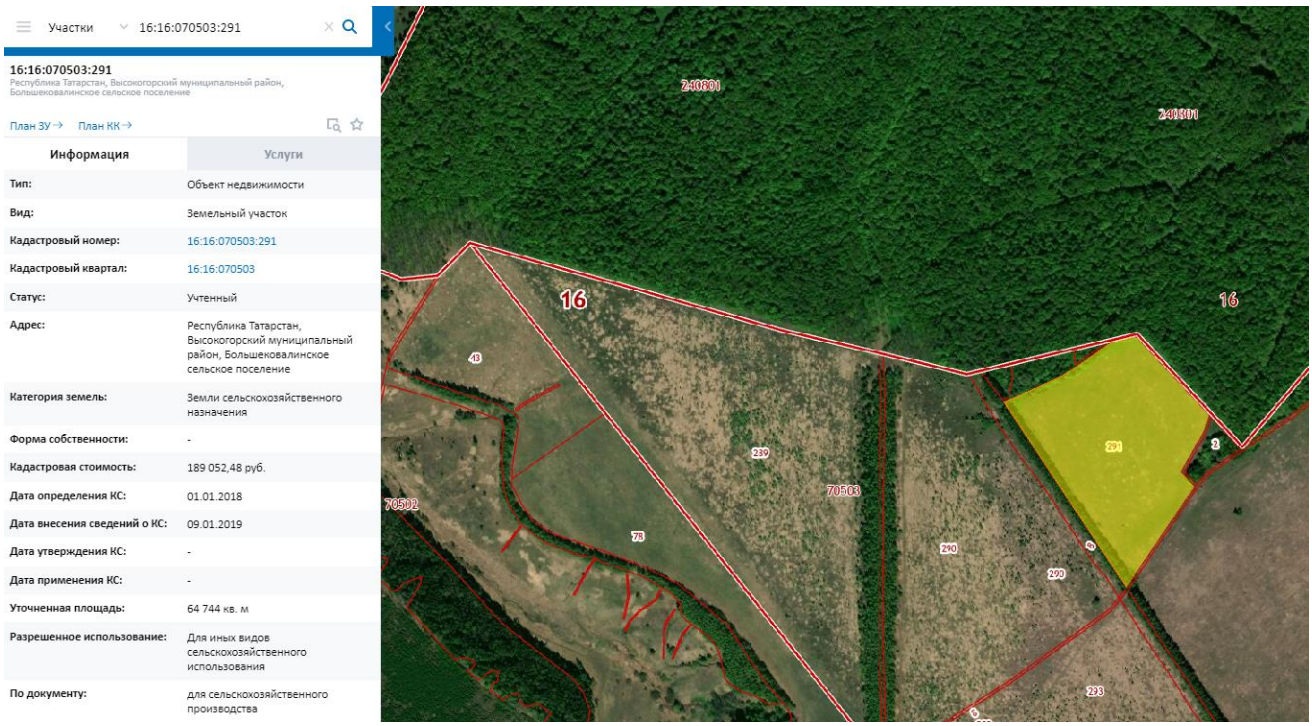


Рисунок 9-4 Участок кад. №16:16:070503:291 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

Рисунок 9-5 Участок кад. №16:16:070503:292 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

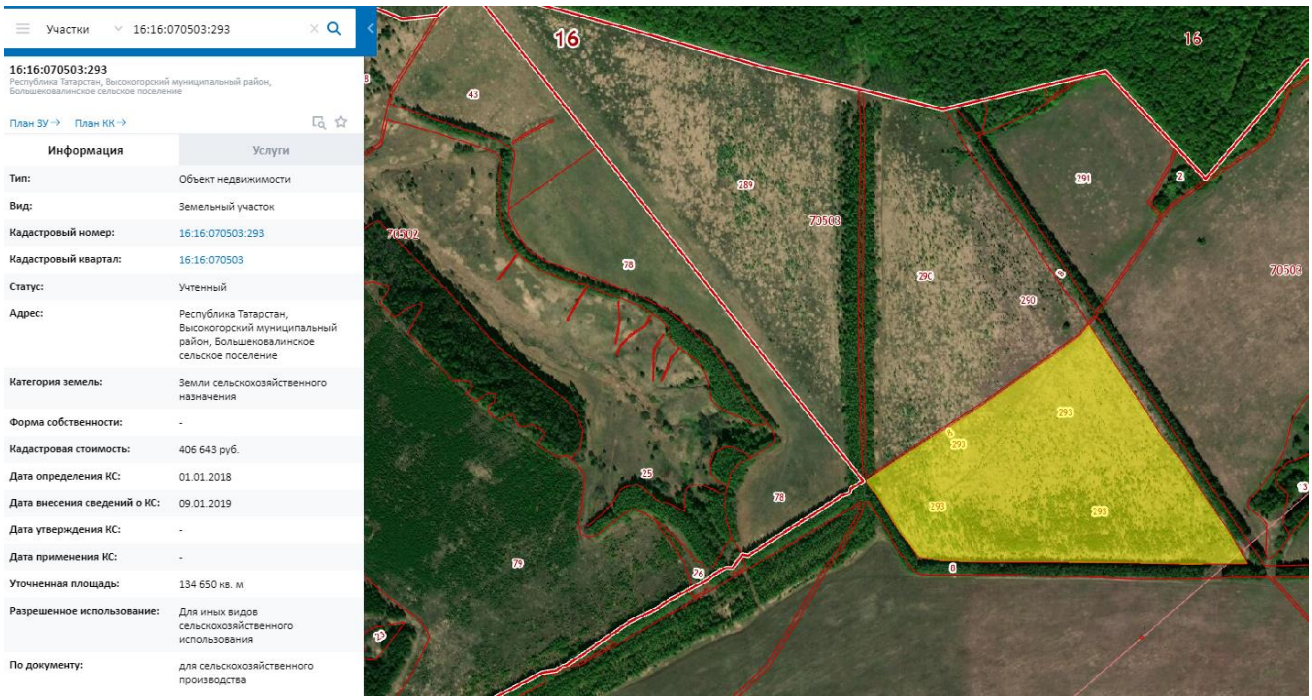


Рисунок 9-6 Участок кад. №16:16:070503:293 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

Рисунок 9-7 Участок кад. №16:16:070503:294 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

Рисунок 9-8 Участок кад. №16:16:070503:295 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

Рисунок 9-9 Участок кад. №16:16:070503:296 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

Рисунок 9-10 Участок кад. №16:16:070503:297 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

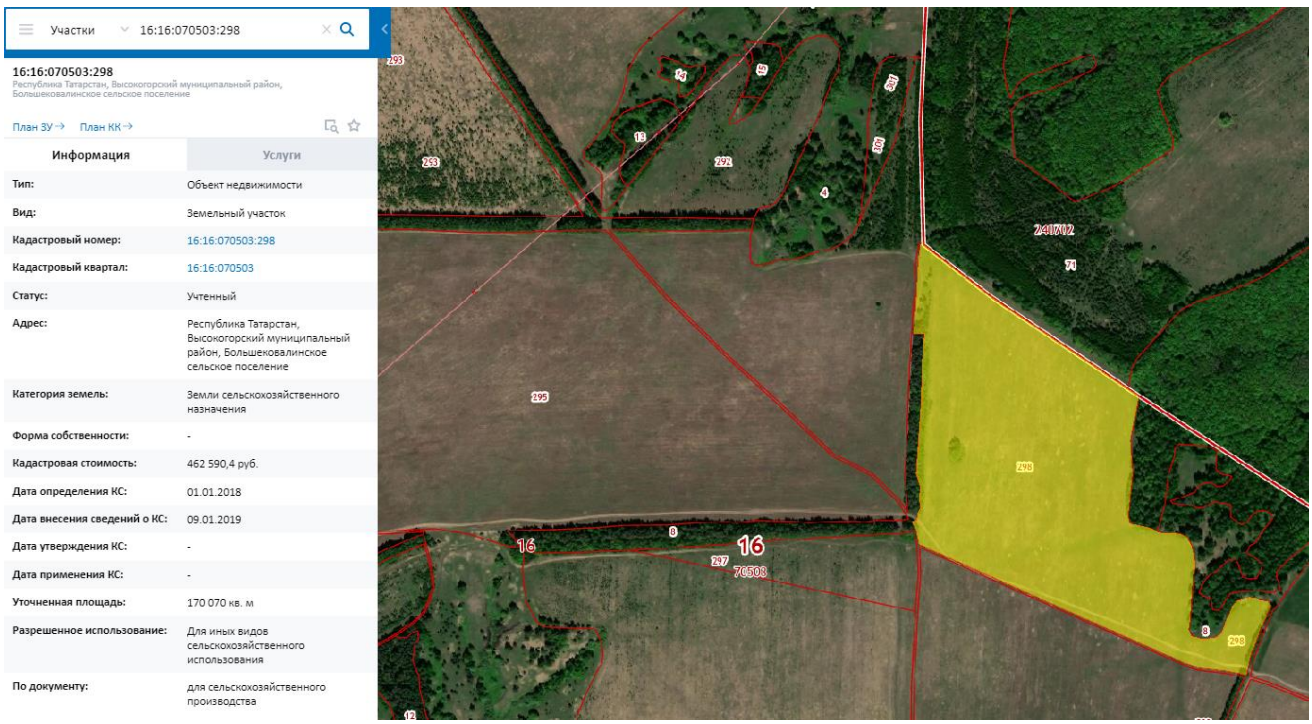


Рисунок 9-11 Участок кад. №16:16:070503:298 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

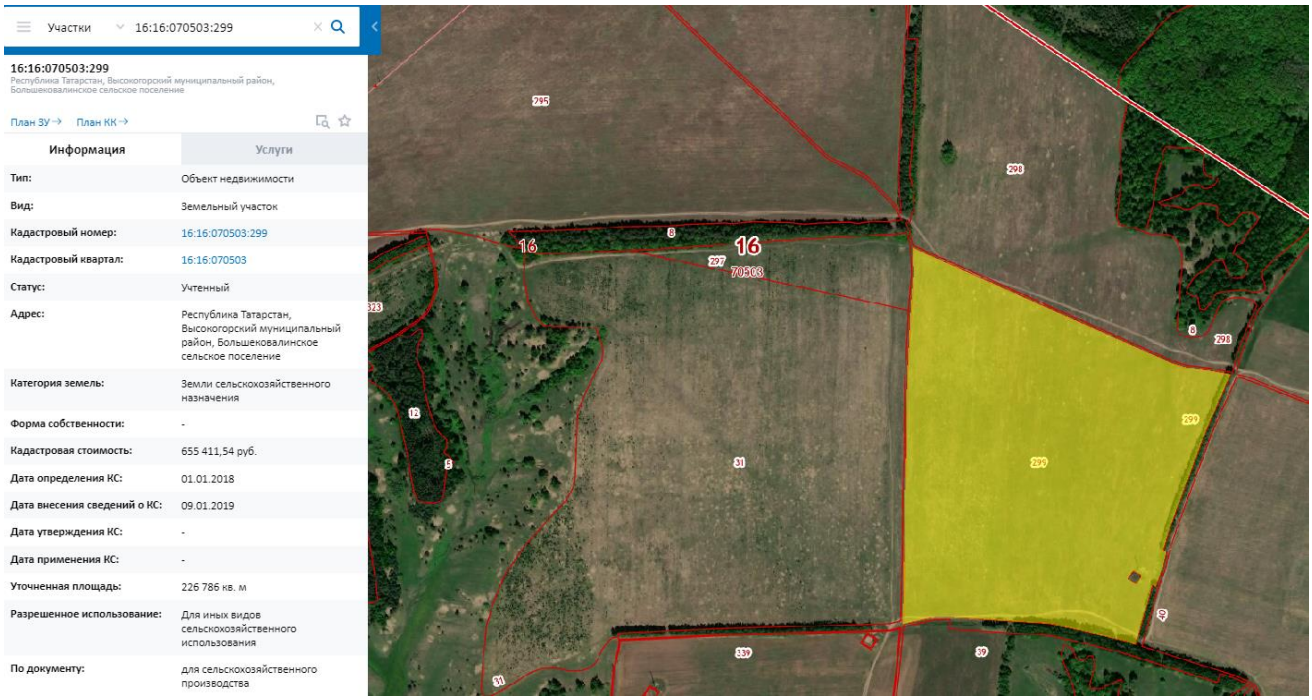


Рисунок 9-12 Участок кад. №16:16:070503:299 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

Рисунок 9-13 Участок кад. №16:16:070503:300 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

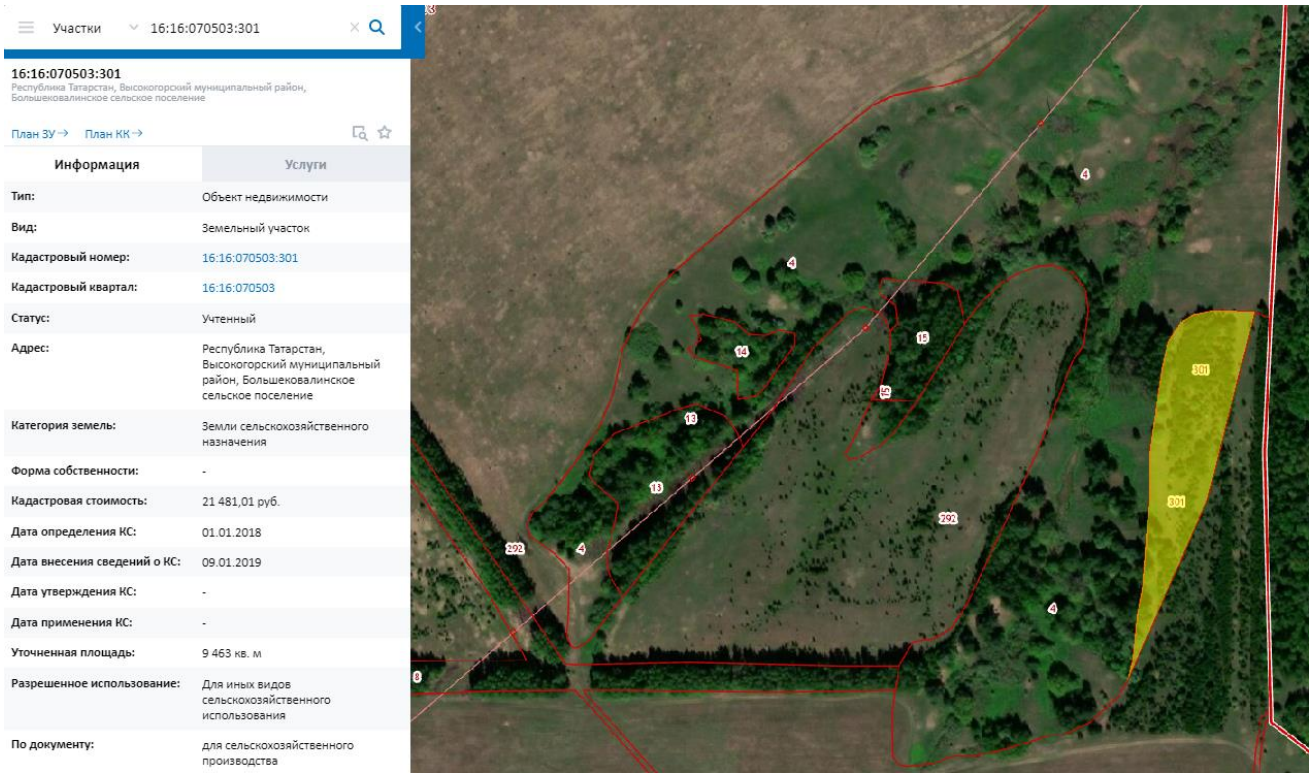


Рисунок 9-14 Участок кад. №16:16:070503:301 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

Рисунок 9-15 Участок кад. №16:24:020401:293 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

Рисунок 9-16 Участок кад. №16:24:020401:294 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

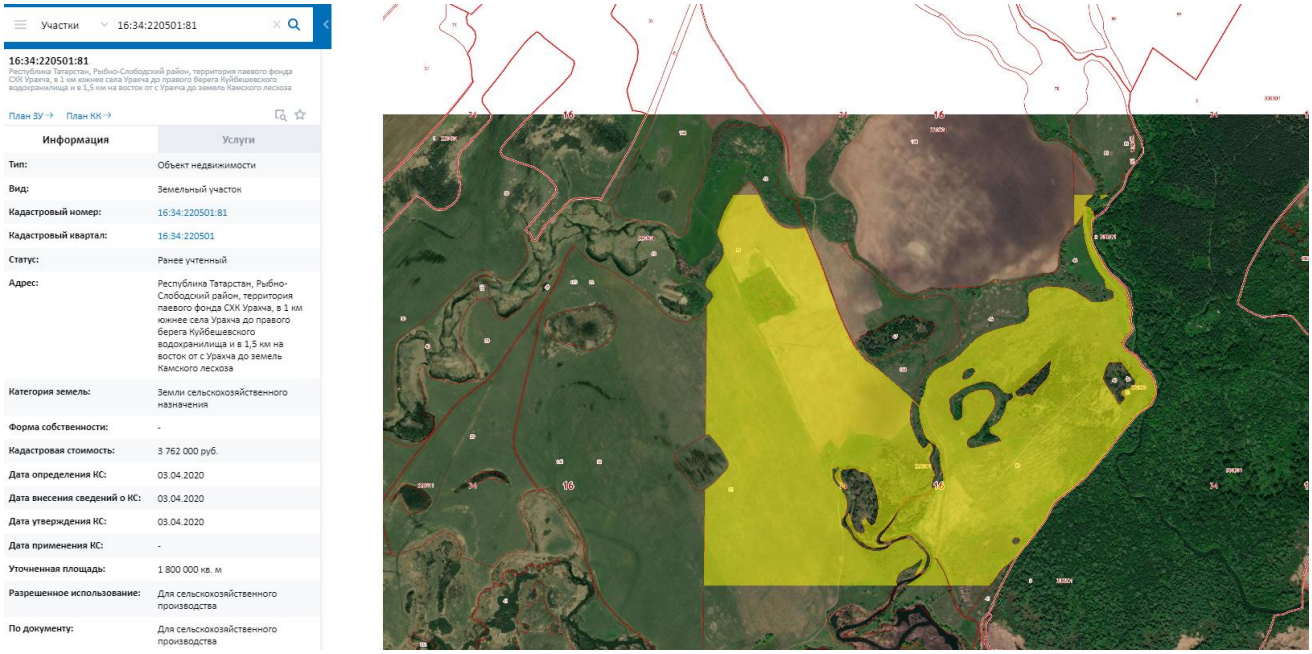


Рисунок 9-17 Участок кад. №16:34:220501:81 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

Информация о текущем использовании объекта оценки: на момент оценки часть объектов используется по назначению в качестве сельхозземель, часть не используется.

***Обременения, связанные с объектом оценки*:** В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц. На дату оценки обременений не зарегистрировано.

Имущественные права на объекты оценки: Собственность. Правообладатель:

Участки кад. №16:16:070502:78, кад. №№16:16:070503:289-301 - Акционерное общество «АС-офисные комплексы». ИНН: 1660126756. ОГРН: 1091690023920. Юридический адрес: 420029, республика Татарстан, г.Казань, ул.Сибирский тракт, д.34.

Участки кад. №№16:24:020401:293-294 - Акционерное общество «Торговый центр «Алтын». ИНН: 1655165830 ОГРН: 1081690064521. Юридический адрес: 420107, республика Татарстан, г.Казань, ул.М. Салимжанова, д.5.

Участок кад. №16:34:220501:81 - Акционерное общество «Бизнес-центр «Проточная 8». ИНН: 1656044557. ОГРН: 1081690071044. Юридический адрес: 420124, республика Татарстан, г.Казань, ул.Проточная, 8.

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

1. Местоположение.

Объекты оценки представляют собой земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в Высокогорском, Лаишевском, Рыбно-Слободском районах Республики Татарстан.

Республика Татарстан является субъектом Российской Федерации и входит в состав Приволжского Федерального округа. Столица республики - город Казань. Республика Татарстан - одна из наиболее развитых в экономическом отношении республик в Российской Федерации. Она расположена в центре крупнейшего индустриального района Российской Федерации, в 800 км к востоку от Москвы. В силу исторических, географических, природных условий и других важных факторов Республика Татарстан сложилась как крупнейший научный, образовательный и промышленный центр, получивший признание не только в России, но и во всем мире.

Рисунок 9-18 Карта Республики Татарстан

Татарстан расположен в центре Российской Федерации на Восточно-европейской равнине, в месте слияния двух крупнейших рек - Волги и Камы. Казань находится на расстоянии 797 км к востоку от Москвы.

Общая площадь Республики Татарстан составляет 67 836,2 кв. км. Протяженность территории - 290 километров с севера на юг и 460 километров с запада на восток. Границ с иностранными государствами Татарстан не имеет. Территория республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правобережье Волги и юго-востоке республики. 90% территории лежит на высоте не более 200 м над уровнем моря. Более 16% территории республики покрыто лесами. Почвы отличаются большим разнообразием - от серых лесных и подзолистых на севере и западе до различных видов черноземов на юге республики (32% площади).

Климат - умеренно-континентальный. Иногда случаются засухи. Средняя температура января (самый холодный месяц) -14°С, июля (самый теплый месяц) +19°С. Среднее количество осадков от 460 до 520 мм. Вегетационный период составляет около 170 суток.

Главным богатством недр Татарстана является нефть. Республика располагает 800 млн. тонн извлекаемой нефти. Размер прогнозируемых запасов составляет свыше 1 млрд. тонн. Вместе с нефтью добывается попутный газ - около 40 м3 на 1 тонну нефти.

Республика располагает также промышленными запасами известняка, доломитов, строительного песка, глины для производства кирпича, строительного камня, гипса, песчано-гравийной смеси, торфа. Имеются перспективные запасы нефтебитумов, бурого и каменного угля, горючих сланцев, цеолитов, меди, бокситов.

Почвенно-климатические условия.

Объекты оценки находятся в Казанской пригородной агроклиматической зоне Республики Татарстан. Климат в Казанской пригородной зоне умеренно прохладный, увлажненный. По природным условиям относится к лесной зоне. Казанская пригородная зона характеризуется более пониженным температурным режимом, чем другая территория РТ. Сумма температур воздуха за период со среднесуточной температурой выше +100С

составляет 2150-20200С. Продолжительность безморозного периода составляет 130-140 дней. Средняя продолжительность вегетационного периода 170 дней. Количество осадков – 472 мм., сравнительно больше чем в других зонах. Термический коэффициент 1,01-1,07. количество осадков за период вегетации равно 257 мм, что составляет 70% от общего, а в зимнее месяцы 30%. Среднегодовой ход осадков и температуры приведены в таблицах 5.5 и 5.6. высота снежного покрова за зиму составляет 39-44 см, что гарантирует надежную защиту озимых от вымерзания. Поэтому условия для перезимовки озимых и плодовых культур в большинстве лет в этом районе складываются благоприятно. Заморозки в воздухе весной заканчиваются на более возвышенных местах во второй декаде мая. Первые осенние заморозки наблюдаются во второй декаде сентября, но в отдельные годы возможны и в третьей декаде августа. Снежный покров устанавливается во второй декаде ноября. Средняя продолжительность залегание снежного покрова 165 дней.

Климатические условия хозяйства позволяют возделывать и получить высокий урожай озимых, яровых зерновых и зернобобовых культур, сеянных трав, картофеля, корнеплодов и овощей.

Среднемесячная и годовая температура воздуха /t0C/.

Месяцы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Средняя годовая
Температура	-13,7	-13,6	-7,6	6,7	12,8	17,2	19	17,4	11,1	3,5	-4,2	-11,3	2,9

Месячное и годовое количество осадков /мм/.

Месяцы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Годовая сумма
Осадки	26	26	30	31	41	57	54	54	51	54	35	30	472

Высокогорский район. Описание района.

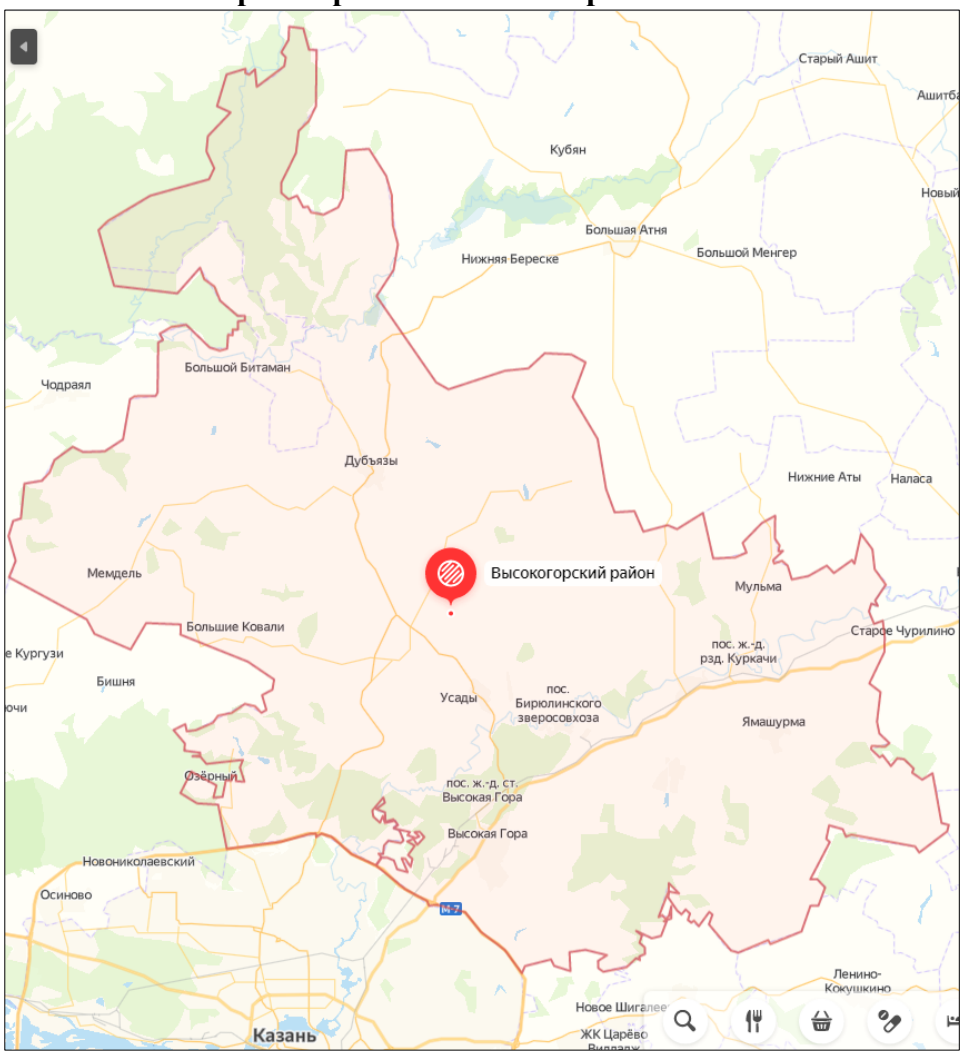


Рисунок 9-19 Карта Высокогорского района Республики Татарстан (https://yandex.ru/maps)

Территория района представляет собой приподнятую равнину со значительной эрозионной расчлененностью. Амплитуда абсолютных высот составляет 82-210 м. Имеются запасы карбонатного сырья, песчанистых глин, песков (в т.ч. стекольных), торфа. Преобладают дерново-подзолистые, светло-серые, серые слабоподзолистые, коричнево-серые и дерново-карбонатные почвы. Лесистость 17%. Среднегодовая температура 2,6 градуса, количество осадков 445-460 мм. Численность населения составляет 54 тыс. человек.

По территории района проходят железная дорога Казань - Екатеринбург и автодорога Казань - Малмыж - Киров.

Сельскохозяйственные угодья занимают 116,8 тыс.га, в т.ч. пашня 92,4 тыс.га, сенокосы 1,3 тыс. га, пастбища 23,1 тыс.га. Возделываются яровая пшеница, озимая рожь, овес, картофель, овощи. Основные отрасли животноводства - молочно-мясное скотоводство и звероводство.

В числе промышленных предприятий и производств - Казанский авторемонтный завод, молокозавод (с. Высокая Гора), Куркачинский промышленно-строительный комбинат, молокозавод, кирпичный завод (с. Дубьязы), спиртзаводы (с. Усады, с. Алат). Действуют Куркачинское хлебоприемное предприятие, Ислейтарский лесхоз. Вблизи д. Камаево - городище Иске Казан (Старая Казань) (18 - 19 вв.), в д. Альдермаш - музей Салиха Сайдашева. На территории района расположен противотуберкулезный санаторий "Каменка".

Административным центром является - поселок ж/д станции Высокая Гора, который расположен на расстоянии около 30 км от столицы Республики Татарстан г.Казань.

Объекты оценки расположены в Большековалинском сельском поселении, поблизости от с.Чувашли, д.Малые Ковали и с.Большие Ковали. Земельные участки имеют грунтовые подъездные пути, обеспечены электричеством. Объекты оценки удалены от г. Казань примерно на 20 км. Основным окружением оцениваемых участков являются сельскохозяйственные земли и малоэтажная жилая застройка.

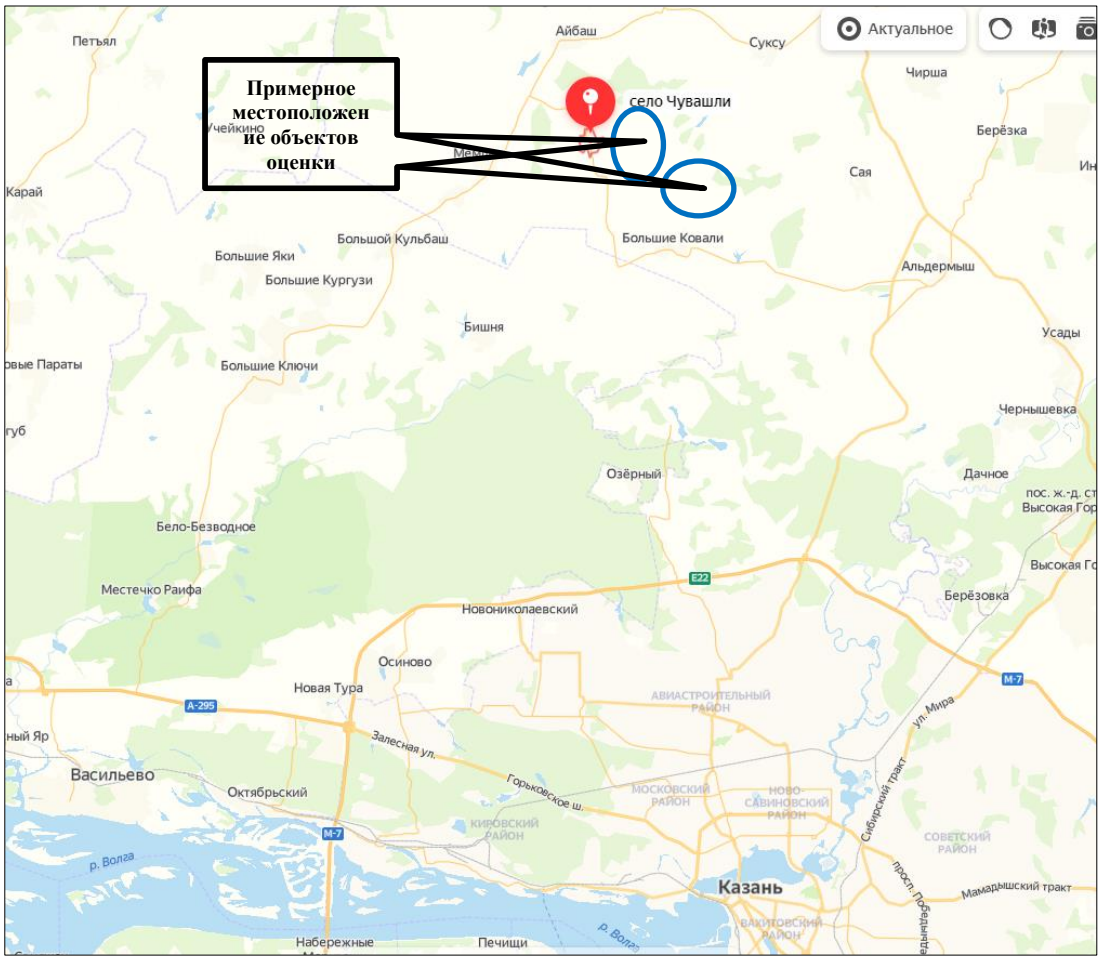


Рисунок 9-20 Местоположение участков, расположенных в Высокогорском районе (https://yandex.ru/maps)

Лаишевский район. Описание района.

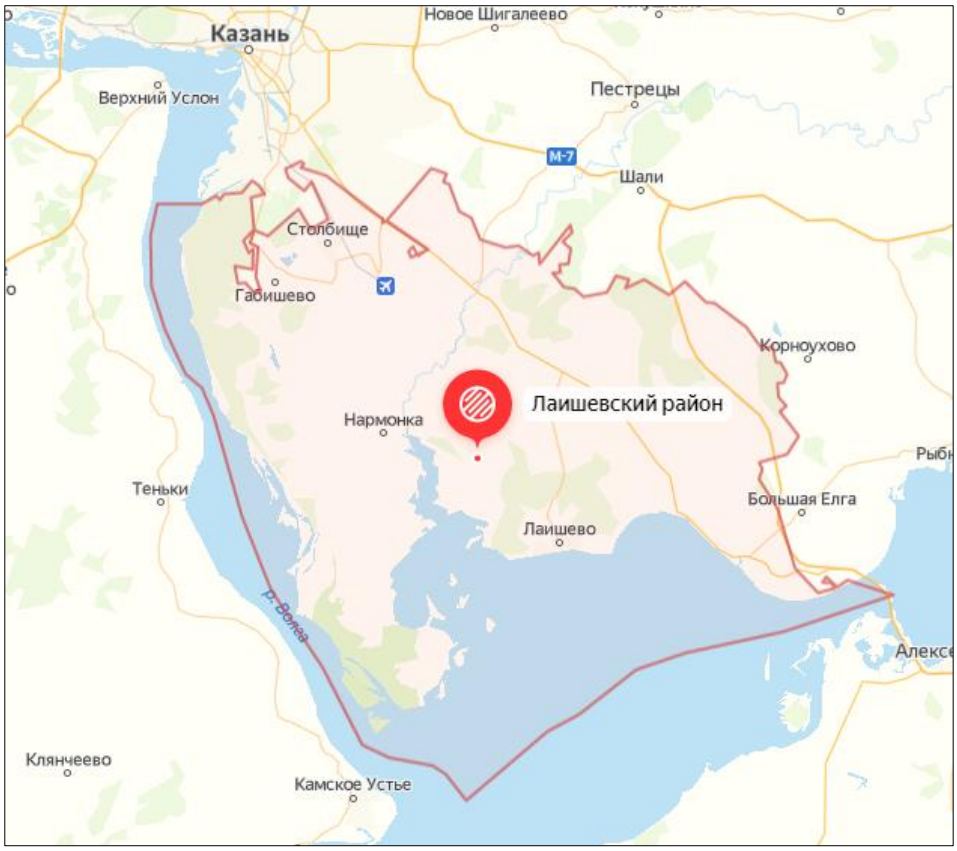


Рисунок 9-21 Карта Лаишевского района Республики Татарстан (https://yandex.ru/maps)

Поверхность района равнинная с наклоном с севера на юг, амплитуда абсолютных высот составляет 75-190 м. Имеются запасы известняков, доломитов, мергелей, торфа. Преобладают дерново-подзолистые, светло-серые, серые и темно-серые слабоподзолистые почвы. Лесистость 15%. Среднегодовая температура 3,0 градуса, количество осадков 460-470 мм.

По территории района проходит автодорога Казань-Сорочьи Горы-Чистополь-Альметьевск с ответвлением в Лаишево.

Сельскохозяйственные угодья составляют 90,9 тыс.га, в т.ч. пашня 73,8 тыс.га, сенокосы 1,2 тыс.га, пастбища 15,4 тыс.га, многолетние насаждения 0,5 тыс.га. Возделываются яровая и озимая пшеница, озимая рожь, овес, просо, горох, картофель, овощи. Вдоль берега р. Волга расположены значительные массивы садов. Ведущие отрасли животноводства - молочно-мясное скотоводство и птицеводство.

В числе промышленных предприятий - швейная фабрика, крахмальный завод, типография, рыбозавод (г.Лаишево). На территории района расположены лесхоз и участок Волжско-Камского заповедника. Действует сельскохозяйственный колледж (г.Лаишево) и экономический лицей (с. Николаевское).

Численность населения составляет – 43835 человека, из них 56% - русских, 41% - татар, 3% представители других национальностей.

На территории района расположен аэропорт Казань.

Административным центром является - город Лаишево, который расположен в 62 км к юго-востоку от столицы Республики Татарстан г.Казань.

Объекты оценки расположены в Чирповском сельском поселении, на расстоянии около 3 км от с.Чирпы и около 9 км от г.Лаишево. Земельные участки имеют подъездные пути из щебня, обеспечены электричеством. Объекты оценки удалены от г. Казань на 47 км. Основным окружением оцениваемых участков являются сельскохозяйственные земли и малоэтажная жилая застройка.

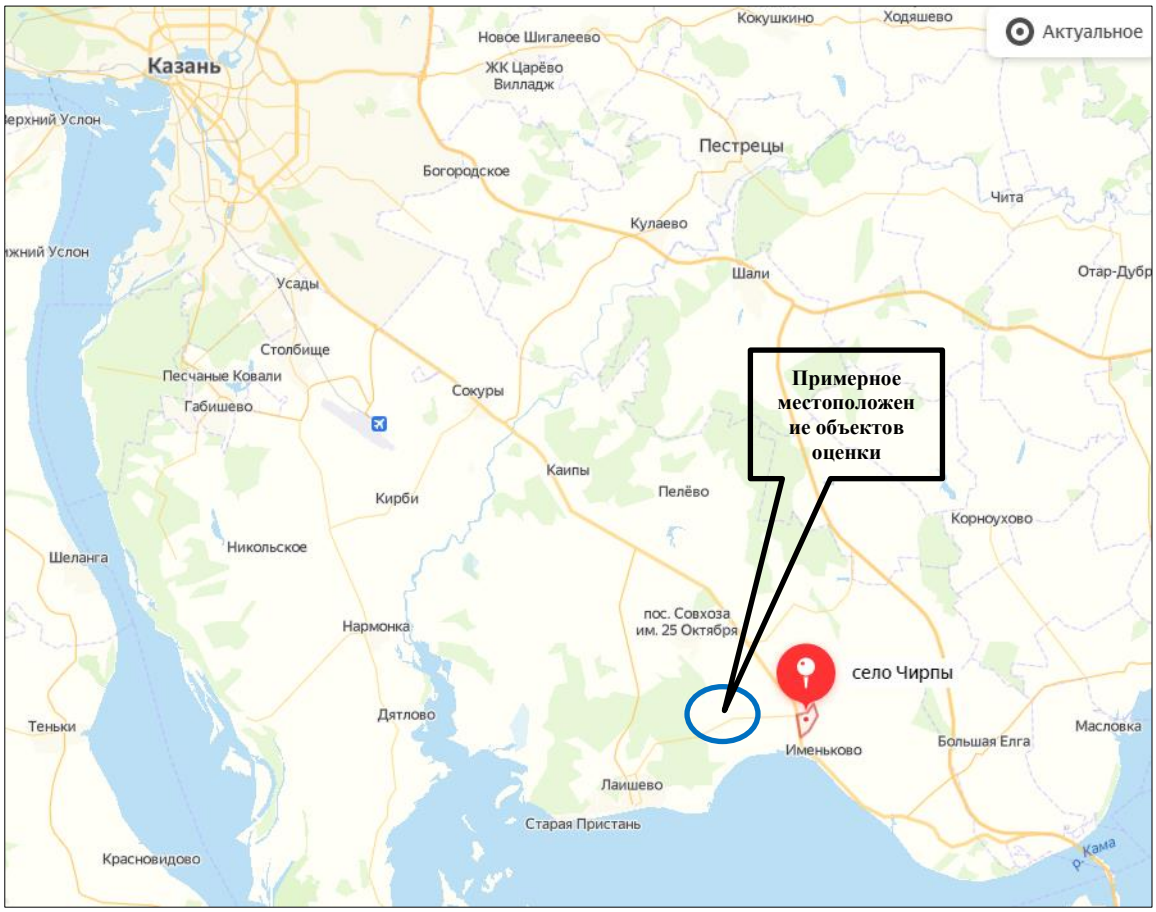


Рисунок 9-22 Местоположение участков, расположенных в Лаишевском районе (https://yandex.ru/maps)

Рыбно-Слободский район. Описание района.

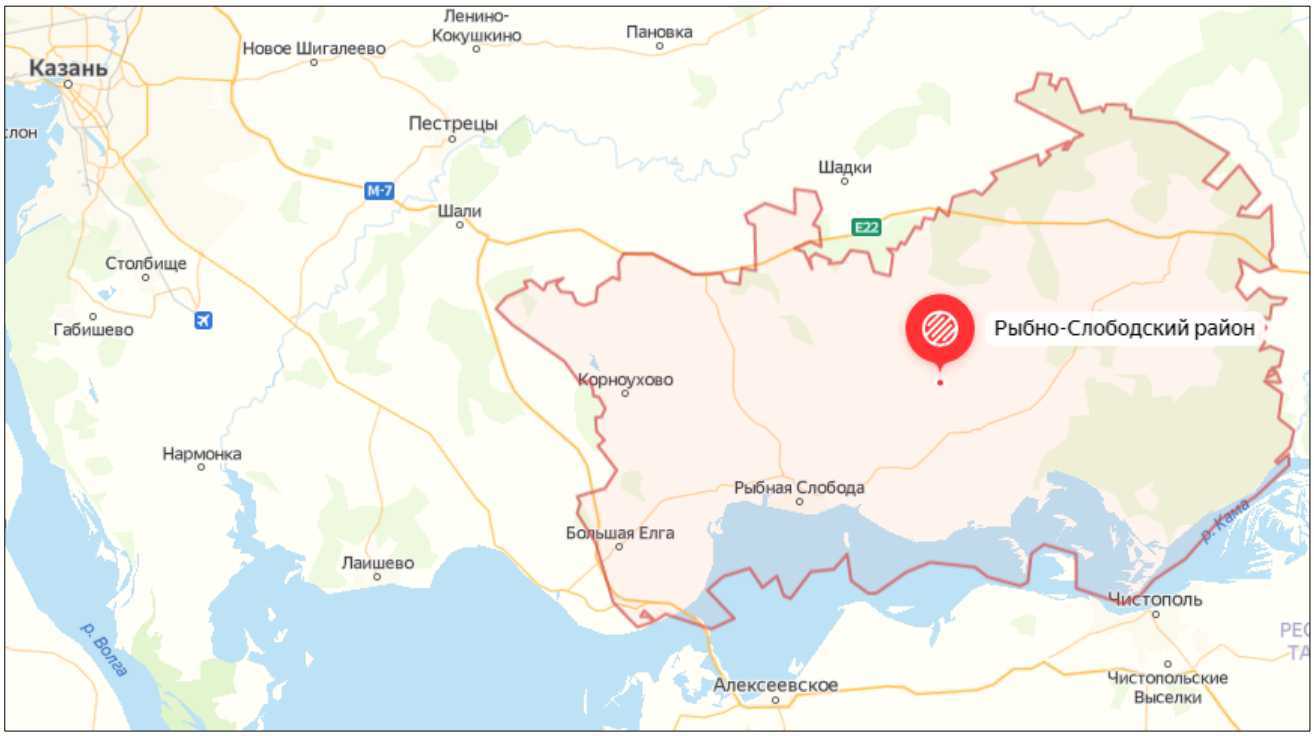


Рисунок 9-23 Карта Рыбно-Слободского района Республики Татарстан (https://yandex.ru/maps)

Рыбно-Слободский муниципальный район расположен в центральной части Республики Татарстан. Район граничит с запада с Лаишевским, с северо-запада с Пестречинским и Тюлячинским районами, с севера с Сабинским, с востока с Мамадышским районами. По территории района проходит трасса Казань – Набережные Челны, Казань –

Оренбург. На территории района протекает река Кама. Малые реки как Бетька, Ошняк и Шумбут впадают в реку Каму.

Территория района занимает 2041,4 км2, в том числе площадь земель сельскохозяйственного назначения – 1189,10 км2. На территории района расположены – 1 городское и 26 сельских поселений. Всего в районе расположено 77 населенных пунктов.

Общая численность населения района на начало 2020 года составило 24,8 тыс. человек, из них 52% составляет население трудоспособного возраста, 33%- старше трудоспособного возраста и 15%- детей. Национальный состав: 79,2%-татары, 19,8%- русские и 1% - представители других национальностей.

Административным центром является - поселок городского типа Рыбная Слобода, который расположен в 92 км от столицы Республики Татарстан г.Казань.

Объект оценки расположен в Урахчинском сельском поселении, в 1 км южнее села Урахча до правого берега Куйбешевского водохранилища и в 1.5 км на восток от с Урахча до земель Камского лесхоза. Земельный участок имеет грунтовые подъездные пути, коммуникации отсутствуют. Объект оценки удален от г. Казань на 95,6 км. Основным окружением оцениваемых участков являются сельскохозяйственные земли и малоэтажная жилая застройка.

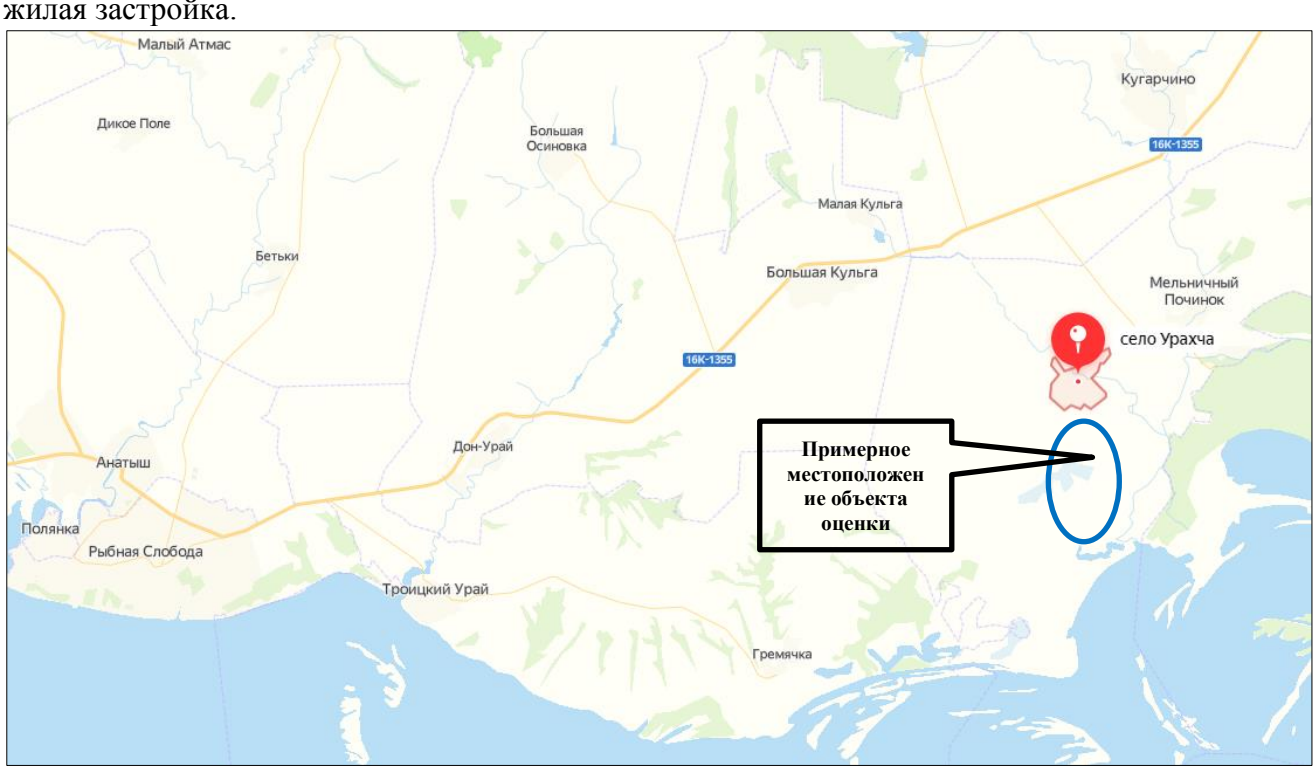


Рисунок 9-24 Местоположение участка, расположенного в Рыбно-Слободском районе (https://yandex.ru/maps)

10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (способствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных (исходя из топографических и географических особенностей земельного участка, инженерно-геологических и гидрогеологических условий, доступности транспортных и коммунальных удобств) в данной местности способов использования.

Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешимое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ НЭИ участка как вакантного

Стоимость земли всегда рассчитывается в предположении, что она вакантна, поэтому НиНЭИ участка земли должно рассматриваться исходя из потенциальных вариантов использования, включая существующий, и отвечать на вопрос: как должна использоваться земля с учетом всех ограничений в целях получения от нее максимального дохода, если бы она была неосвоенной? Существующее использование земли может и не быть НЭИ, т.к. часто земля пригодна для более интенсивного использования.

Учет ограничений очень важен. Иногда земля используется явно не в своем лучшем варианте не вследствие отсутствия рыночного спроса или физической возможности, а только из-за наличия этих ограничений, т.к. обычно зонирование земли производится согласно политико-социальной схеме и исходя из градостроительных принципов, а не по экономическим соображениям, из-за чего условия зонирования могут расходиться с текущими требованиями рынка. В результате, реальное НЭИ участка на период действия ограничений может быть иным, чем в гипотетическом идеальном случае.

Необходимо проверить соответствие сделанных предположений критериям НЭИ.

Физическая осуществимость. Физическая осуществимость. Топография земельных участков позволяет использовать их под засев сельскохозяйственными культурами, характерными для зоны их расположения.

Юридическая допустимость. Участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения, имеют разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.

Сельскохозяйственные угодья — пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями, — имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране, поэтому иной вариант использования нами не рассматривался.

Отсутствует информация о предполагаемых изменениях нормативных актов в соответствующей части, которые существенно повлияли бы на характер использования данных участков.

Финансовая осуществимость и максимальная эффективность. Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования земельного участка, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают отдачу, превышающую величину необходимых инвестиций и эксплуатационных расходов.

Наиболее эффективным использованием земель сельскохозяйственного назначения является использование под засев сельскохозяйственными культурами, характерными для данной местности.

Вывод: *Таким образом, учитывая юридические ограничения и местоположение земельных участков, наиболее эффективным использованием является использование их согласно текущему назначению под сельскохозяйственные цели.*

11 АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

11.1 Макроэкономический анализ ситуации в Российской федерации

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

***Картина деловой активности. Июнь 2020 года*[1].**

По оценке Минэкономразвития России, в июне 2020 г. продолжилось улучшение динамики ВВП – спад сократился до -6,4% г/г по сравнению с -10,7% г/г в мае и -12,0% г/г в апреле. В целом за 2кв20 снижение ВВП оценивается на уровне -9,6% г/г, что близко к предварительными оценкам Минэкономразвития России, сформированным в рамках подготовки сценарных условий прогноза социальноэкономического развития.

«Основным фактором восстановления экономической активности в июне стало продолжающееся снятие карантинных ограничений, которое наиболее позитивно отразилось на показателях потребительского рынка» – отмечает заместитель министра экономического развития РФ Полина Крючкова.

В июне заметно улучшилась динамика оборота розничной торговли – до -7,7% г/г по сравнению с -19,2% г/г месяцем ранее, главным образом за счет непродовольственного сегмента (-11,3% г/г с -29,2% г/г в мае). В частности, спад продаж новых легковых автомобилей сократился до -14,6% г/г с уровней более -50% г/г в мае и -70% г/г в апреле.

Рост потребительской активности сопровождался восстановлением в отраслях обрабатывающей промышленности, ориентированных на потребительский спрос, – легкой промышлености, производстве мебели и др. Кроме того, продолжался рост выпуска продукции первой необходимости, который не прекращался и в предыдущие месяцы.

В секторе услуг восстановление происходит медленнее из-за сохраняющихся ограничений в ряде регионов. Так, оборот общественного питания в июне был на -42,9% ниже, чем в аналогичном месяце прошлого года, объем платных услуг населению – на -34,5% г/г (в мае падение составило -52,1% г/г и -38,9% г/г соответственно).

В целом показатели потребительского рынка в июне ожидаемо находились ниже уровней прошлого года (в реальном выражении.) Сдерживающее влияние на их восстановление оказывает снижение реальных располагаемых доходов населения, которое во 2кв20 составило -8,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 1кв20). В условиях ограничений на экономическую деятельность во 2кв20 ожидаемо снизились такие доходные компоненты, как оплата труда, доходы от собственности, доходы от предпринимательской деятельности и прочие доходы. Вместе с тем поддержку реальным располагаемым доходам населения оказывало снижение обязательных платежей (в том числе благодаря введенным мерам по предоставлению кредитных каникул), а также увеличение социальных выплат населению.

Тенденция к восстановлению наблюдается и в строительном секторе. Объем строительных работ в июне практически вышел на уровень прошлого года (-0,1% г/г) после падения в предыдущие два месяца (-2,3% г/г и -3,1% г/г в апреле и мае соответственно). Сокращение ввода в действие жилых домов замедлилось до -6,4% г/г по сравнению с -36,5% г/г в апреле и -24,4% г/г в мае.

Добывающий комплекс и связанные с ним отрасли в июне по-прежнему вносили отрицательный вклад в динамику ВВП. В условиях действия сделки ОПЕК+ и слабого внешнего спроса продолжилось падение добычи полезных ископаемых (-14,2% г/г в июне после -13,5% г/г в мае). Из-за снижения добычи в нефтегазовом комплексе ситуация с грузооборотом транспорта была сопоставима с прошлым месяцем (-9,5% г/г и -9,3% г/г соответственно), при этом ухудшение динамики наблюдалось как в железнодорожных перевозках нефтяных грузов, так и в трубопроводном транспорте.

[1] http://economy.gov.ru/

Таблица 11-1 Показатели деловой активности

в% к соотв. периодупредыдущего года	2кв20	июн.20	май.20	апр.20	1кв20	2019
ВВП	**-9,6***	**-6,4***	**-10,7***	**-12,0***	**1,6**	**1,3**
Сельское хозяйство	**3,1**	**3,0**	**3,2**	**3,1**	**3,0**	**4,0**
Строительство	**-1,7**	**-0,1**	**-3,1**	**-2,3**	**1,1**	**0,6**
Розничная торговля	**-16,6**	**-7,7**	**-19,2**	**-23,2**	**4,4**	**1,9**
Грузооборот транспорта	**-8,2**	**-9,5**	**-9,3**	**-5,9**	**-3,8**	**0,6**
Промышленное производство	**-8,5**	**-9,4**	**-9,6**	**-6,6**	**1,5**	**2,3**
Добыча полезных ископаемых	**-10,3**	**-14,2**	**-13,5**	**-3,2**	**0,0**	**2,5**
добыча угля	-7,2	-3,6	-11,2	-6,9	-7,5	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-10,3	-15,4	-14,3	-1,1	0,3	2,5
добыча металлических руд	-0,1	0,5	-1,9	1,1	1,3	3,7
добыча прочих полезныхископаемых	-31,4	-21,3	-21,4	-51,6	-7,4	2,4
Обрабатывающие производства	**-7,9**	**-6,4**	**-7,2**	**-10,0**	**3,8**	**2,6**
пищевая промышленность	2,4	4,8	0,4	2,2	8,5	3,4
легкая промышленность	-10,6	1,3	-10,0	-23,1	1,4	-1,6
деревообработка	-6,2	-3,1	-8,4	-7,1	4,9	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	-3,6	-7,4	-4,1	0,7	4,8	2,2
химический комплекс	4,6	7,4	4,9	1,6	7,8	5,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-9,4	-5,2	-9,4	-13,7	5,0	4,2
металлургия	-8,7	-5,3	-7,8	-12,8	2,2	2,4
машиностроение	-24,7	-19,1	-20,7	-34,3	-0,5	5,1
прочие производства	-21,4	-16,5	-19,6	-28,3	1,5	-11,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-3,6**	**-4,8**	**-4,1**	**-1,9**	**-2,4**	**0,0**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-9,6**	**-6,5**	**-10,9**	**-11,4**	**-1,2**	**-5,2**

Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/d80f613a522c1bb9b96d7769303f7ace/200717_1.pdf

Рынок труда

Ситуация на рынке труда стабилизируется по мере нормализации экономической активности. В июне замедлилось как снижение численности занятых (до -155 с -260 тыс. чел. в мае с исключением сезонности), так и рост численности безработных (+117 тыс. чел после +387 тыс. чел. в мае с исключением сезонности). В результате уровень безработицы, рассчитанный по методологии МОТ, практически не изменился в июне по сравнению с маем (6,2% и 6,1% от рабочей силы соответственно, с исключением сезонности – 6,3% SA в июне после 6,2% SA в мае).

Восстановление спроса на рабочую силу подтверждаются данными портала HeadHuntero динамике вакансий: падение количества вакансий в июне замедлилось до -2% г/г после -7% г/г в апреле и -17% г/г в мае.

В июне продолжалась активная регистрация населения в органах службы занятости. По состоянию на конец июня численность официально зарегистрированных безработных составила 2,7 млн. чел. по сравнению с 2,1 млн. чел. на конец мая (на 15 июля – почти 3,0 млн. чел). Вместе с тем рост показателя постепенно замедляется (с 31,5 тыс. чел. в среднем за день в мае до 21,4 тыс. чел. в среднем за июнь и 16,6 тыс. чел. в день в первой половине июля), что также указывает на стабилизацию ситуации на рынке труда.

Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в июне превысило 50% (в мае – 36%). По состоянию на конец июня, лишь треть граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, потеряли работу в период с 1 марта. Таким образом, опережающий рост регистрируемой безработицы по сравнению с безработицей, рассчитанной по методологии МОТ, –- это результат, в первую очередь, принятых мер по увеличению пособий по безработице, которые стали более привлекательны для граждан, временно оставшихся без работы.

Ситуация в сельском хозяйстве

Индекс производства продукции сельского хозяйства в июне снизился в годовом выражении – до 3,0% г/г после 3,2% г/г в мае.

Основной вклад в замедление динамики сводного индекса внес сектор растениеводства. Во-первых, сократился размер посевных площадей большинства культур. Во-вторых, снизились показатели урожайности вследствие неблагоприятных погодно-климатических условий в отдельных регионах страны, сказавшихся на развитии и созревании культур (заморозки, отсутствие осадков весной, последующая засуха).

По предварительным данным Росстата (по хозяйствам всех категорий – сельскохозяйственным организациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам и индивидуальным предпринимателям) увеличение размера посевных площадей наблюдалось только по зерновым и зернобобовым культурам и овощам – рост относительно уровня прошлого года на 2,6% и 2,5% соответственно. При этом посевные площади сахарной свеклы сократились на 19,0%, подсолнечника – на 0,3%, картофеля - на 7,1%.

В текущем году темп уборочной кампании зерновых культур отстает от прошлогоднего, при этом по мере ее активизации отставание сокращается. В южных регионах страны (где убрано больше половины посевных площадей: Северо-Кавказский федеральный округ и Южный федеральный округ), в большей степени пострадавших от сложных погодных условий, урожайность на 7,7 ц/га и 4,3 ц/га ниже прошлогодней. В результате показатели сбора также значительно ниже прошлогодних значений – на 19% и на 24,1% соответственно.

По картофелю и овощам, по данным Минсельхоза России (без учета хозяйств населения), показатели сбора значительно превышают прошлогодние. Так, по состоянию на 14 июля, картофеля собрано в 3,2 раза больше, чем в прошлом году, овощей – на 52,3% при росте урожайности – на 74,1 ц/га и на 17,5 ц/га соответственно.

Сохраняется положительный вклад сектора животноводства в динамику сводного индекса производства сельскохозяйственной продукции. Так, рост производства скота и птицы на убой (в живом весе) ускорился до 8,4% г/г в июне после 2,4% г/г в мае. Продолжается рост объемов производства молока (на 2,2% г/г в июне против 3,0% г/г месяцем ранее). Вместе с тем на фоне незначительного роста поголовья птицы (на 0,3% по состоянию на 1 июля 2020 г. по отношению к соответствующей дате предыдущего года) производство яиц выросло на 0,7% г/г против околонулевой динамики в мае (0,2% г/г).

***Картина инфляции. Июнь 2020 года*[2].**

В июне 2020 г. инфляция составила 3,2 %, что соответствует прогнозному значению. Восстановление потребительского спроса в условиях снятия карантинных ограничений вызвало естественный, но умеренный рост цен в непродовольственном сегменте. Кроме того, сыграл роль статистический эффект низкой базы июня прошлого года, когда темпы роста потребительских цен заметно снизились из-за аномальной для июня дефляции в сегменте плодоовощной продукции.

Рост цен по отношению к предыдущему месяцу в июне 2020 г. составил 0,22% м/м после 0,27% м/м в мае, с исключением сезонного фактора – 0,26% м/м SA (0,17% м/м SA в мае). Рост цен на продовольственные товары в июне оставался умеренным (0,2 % м/м, как и в мае).

Благодаря поступлению на рынок нового урожая, а также стабильной динамике курса рубля второй месяц подряд наблюдается умеренное снижение цен на плодоовощную продукцию (где -0,34% м/м в июне после - 0,37% м/м в мае).

Темп роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции сохранился на уровне прошлого месяца (0,2 % м/м). При этом цены на отдельные товары, которые росли повышенными темпами в марте–апреле (яйца, сахар), в июне снижались.

Непродовольственная инфляция в июне несколько ускорилась (до 0,34 % м/м после 0,25 % м/м в мае, с исключением сезонного фактора – до 0,36 % м/м SA после 0,25 % м/м SA месяцем ранее).

Умеренное ускорение роста цен в июне (с исключением сезонности) наблюдалось по основным потребительским товарам не первой необходимости, для которых ранее действовали ограничения в период самоизоляции, – одежда и обувь, мебель, парфюмерно-косметические товары и др. В условиях снятия ограничений на передвижение населения в большинстве регионов также возобновился рост цен на автомобильный бензин после двух месяцев отрицательной динамики.

Рост цен на потребительские услуги в июне резко замедлился (до 0,1 % м/м после 0,5 % м/м в мае, с исключением сезонного фактора – 0,1% м/м SA и 0,3% м/м SA соответственно).

[2] http://economy.gov.ru/

В июне проявился сезонный рост цен на санаторно-оздоровительные и гостиничные услуги, при этом в условиях остаточных ограничений, связанных с противодействием распространению новой коронавирусной инфекции, он был менее выраженным, чем это характерно для начала туристического сезона. Кроме того, в июне снизились цены на услуги воздушного транспорта.

Монетарная инфляция – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в июне продолжила снижаться, второй месяц подряд сохраняясь ниже целевого ориентира Банка России (2,9 % м/м SAAR в июне после 3,6% м/м SAAR в мае и 4,8 % м/м SAAR в апреле).

В июле на годовые темпы инфляции будет оказывать влияние ежегодная индексация услуг ЖКХ. Вместе с тем совокупная индексация в целом за год сохранена на уровне 2019 года. По оперативным данным на 6 июля, рост потребительских цен оценивается на уровне 3,3% г/г. По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики и благоприятной ситуации на рынке плодоовощной продукции, темпы инфляции в июле ожидаются на уровне 0,3–0,4% м/м, что соответствует диапазону 3,3–3,4% г/г..

Таблица 11-2 Индикаторы инфляции

	июн.20	май.20	апр.20	мар.20	фев.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	3,0	3,1	2,5	2,3	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,3	0,8	0,6	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,2	0,7	0,5	0,2	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,3	3,5	2,2	1,8	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	1,7	1,0	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,0	1,4	0,8	0,3	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	2,8	2,8	2,5	2,3	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,4	0,5	0,0	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,5	0,5	0,1	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	3,0	2,9	3,0	3,0	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,5	0,1	0,1	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,3	0,2	0,3	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,9	2,9	2,9	2,6	2,4	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,5	0,5	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,5	0,4	0,1	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,8	2,7	2,6	2,3	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,3	0,4	0,5	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,4	0,4	0,1	-	-

*оценка Минэкономразвития России

Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/e2785ecc4695595c0293efe44c5f4b0c/200708.pdf

Выводы и перспективы Российской экономики:

Конец 2019 года «увенчался» появлением и быстрым распространением по всему миру новой коронавирусной инфекции COVID-19. Это повлекло введение по всему миру карантинных мер, остановку работы многих предприятий сферы обслуживания и грозит значительной деградацией и изменением структуры мировой экономики. Влияние пандемии сократило спрос на все товары и обрушило многие рынки по всему миру. Резко возросла безработица, наблюдается волна банкротств, нарастает экономическая нестабильность и социальное недовольство.

Перед угрозой распространения нового вируса и с целью локализации очагов заболеваний в России также были приняты противоэпидемиологические меры: объявлены нерабочие дни (30.04.2020 - 11.05.2020) с обязательной самоизоляцией по месту проживания, остановлена или ограничена работа предприятий сферы услуг (туристического и гостиничного бизнеса, торговли промтоварами, общепита и бытовых услуг), а также пассажирского транспорта и строительства. При этом продолжилась работа ключевых производственных и сельскохозяйственных предприятий, а также организаций, выполняющих неотложные работы,

обеспечивающих население продуктами питания, медицинскими и коммунальными услугами. Многие сотрудники, по возможности, работали удаленно (на дому) с использованием современных средств коммуникации и связи. С целью минимизации потерь экономики и ущерба населению правительство за счет государственного бюджета осуществляет «адресные» меры поддержки населения и бизнеса (налоговые, кредитные, прямые выплаты).

С начала мая наблюдается восстановление экономики Китая и постепенное снятие карантинных мер в странах Европы. В России также поэтапно снимаются ограничительные меры, связанные с COVID-19.

Начало восстановления мировой экономики подтверждается ростом спроса на нефть (цены фьючерсов возросли с 19 (21.04.20) до 42,37 (02.07.20) долл.США/барр).

Анализ прибыльности отраслей за 2019 год показывает, что прибыльными и рентабельными являлись в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и (незначительно) некоторые виды промышленных отраслей и сельское хозяйство. Большинство компаний других отраслей были низкорентабельны либо убыточны, что отражалось в стагнации экономики. С конца 2019 года и, особенно, в 1 квартале 2020 года на фоне стабильно низкого спроса на продукцию ухудшилось финансовое положение, увеличилась закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. В таких условиях прекращение и медленное восстановление работы предприятий в противоэпидемиологических целях ведёт к массовому разорению малого и среднего бизнеса и социальным проблемам.

Решения руководства страны, принятые для снижения налоговой нагрузки на бизнес и льготного кредитования, а также меры по финансовой поддержке населения, стимулированию спроса и деловой активности бизнеса призваны снизить отрицательное влияние пандемии на экономику.

Поэтапное снятие карантинных ограничений в России с 12 мая, а также активная поддержка государством населения и бизнеса позволяют надеяться на постепенное восстановление российской экономики.

Условия для полного восстановления экономики появятся только при наличии эффективных средств лечения и вакцинации населения. Но, учитывая, что сроки создания и проверки обычных вакцин составляют 1-3 года, а вирус SARS-CoV-2 считается очень сложным, то, в лучшем случае, опасность массового заражения будет предотвращена не ранее начала 2021 года, а в худшем – всем придется приспосабливаться жить и работать в условиях постоянной индивидуальной изолированности. Кроме того, эпидемиологи предостерегают о возможных новых более опасных инфекциях.

В любом случае, ещё быстрее будут меняться структура и направления развития и рационализации экономики: сокращение ручного труда и расширение внедрения робототехники в промышленном производстве и логистике, развитие систем связи и цифровизация информационного пространства, онлайн-работа и услуги, широкое внедрение блокчейн-технологий не только в локальных проектах, но и в госуправлении, финансировании и кредитовании, энергообеспечении и коммунальном обслуживании. При этом придется пройти через ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями.

Источник: https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov (Анализ Июль 2020).

Перспективы рынка недвижимости

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 повышаются.

По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.)

Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски. Валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов и ещё худших, чем в России, последствий эпидемии коронавируса.

При ухудшении состояния экономики спрос на недвижимость упадёт, цены снизятся практически до уровня себестоимости строительства, мелкие и неэффективные строительные компании разорятся, что вызовет сокращение предложения объектов недвижимости.

Восстановление экономики повлечет рост цен недвижимости до нового уровня.

Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены минимальны, нужно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию пандемии и к будущему росту рынков.

Источник: https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov (Анализ Июль 2020).

Социально-экономические показатели региона – Республики Татарстан.

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

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

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

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

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

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

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

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

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

Республика Татарстан по основным макроэкономическим показателям традиционно входит в число регионов-лидеров Российской Федерации. По объему валового регионального продукта республика занимает 7 место среди субъектов Российской Федерации, сельскому

хозяйству и объему инвестиций в основной капитал – 4 место, промышленному производству и строительству – 5 место, вводу жилья – 6 место, обороту розничной торговли – 8 место.

По итогам января 2020 года объем валового регионального продукта, по оценке, составил 169,7 млрд рублей, или 101,7% в сопоставимых ценах к уровню января 2019 года[3].

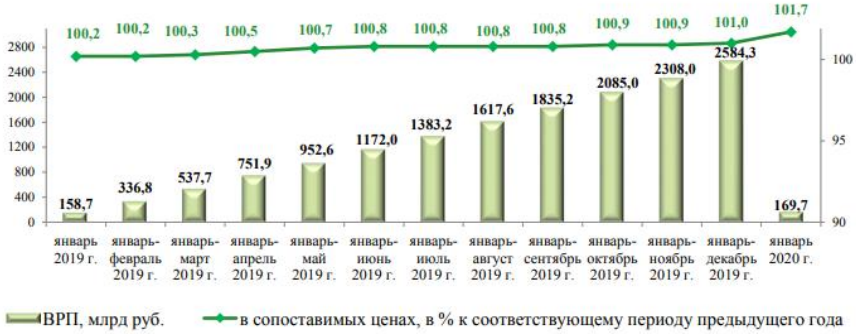


Рисунок 11-1 Динамика ВРП Республики Татарстан

Индекс промышленного производства составил 103,1% к уровню января 2019 года (в РФ – 101,1%), объем отгруженной продукции – 199,6 млрд рублей.

В структуре промышленности доля добычи полезных ископаемых составила 25,9%, обрабатывающих производств – 65,4%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 7,8%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 0,9%.

По объему промышленного производства Татарстан по итогам января 2020 года занимает в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 5 место, среди субъектов Приволжского федерального округа (далее – ПФО) – 1 место.

Объем продукции сельского хозяйства в январе текущего года составил 13,4 млрд рублей, или 102,6% в сопоставимых ценах к уровню января 2019 года (в РФ – 102,9%).

Объем строительных работ составил 12,6 млрд рублей, или 100,9% в сопоставимых ценах к уровню января 2019 года (в РФ – 101,0%). Введено 254,31 тыс. кв. метров общей площади жилья, или 108,62% к уровню января 2019 года (в РФ – 114,32%).

По объему строительных работ и вводу жилья в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации по итогам 2019 года республика занимает 5 место, среди регионов ПФО – 1 место.

Оборот розничной торговли по итогам января 2020 года составил 76,1 млрд рублей, или 103,3% в сопоставимых ценах к уровню января 2019 года (в РФ – 102,7%). Республика Татарстан по обороту розничной торговли по итогам января 2020 года занимает в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 6 место, среди регионов ПФО – 1 место.

Индекс потребительских цен в январе 2020 года по отношению к декабрю 2019 года составил 100,3% (в РФ – 100,4%), в том числе на продовольственные товары – 100,6% (в РФ – 100,7%), непродовольственные товары – 100,1% (в РФ – 100,2%), услуги – 100,2% (в РФ – 100,2%). Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции находится на 8 месте (1 место – Саратовская область (100,8%); 14 место – Республика Мордовия, 100,1%).

Рисунок 11-2 Динамика индекса потребительских цен, в % к декабрю предыдущего года

[3] http://mert.tatarstan.ru/rus/2020-god-4415989.htm

Среднемесячная начисленная заработная плата по итогам января 2020 года в республике составила 37 039,9 рублей и увеличилась на 7,3% по сравнению с январем 2020 года (в РФ – на 9,1%), реальная заработная плата – на 4,9% (в РФ – на 6,5%).

Основные тенденции социально-экономического развития РТ в январе-апреле 2020г.[4]

Временное приостановление работы организаций в связи со сложной эпидемиологической обстановкой, вызванной пандемией COVID-19, а также сохранение негативной внешнеэкономической конъюнктуры повлияли на снижение экономической активности в апреле текущего года. В целом по итогам января-апреля 2020 года валовой региональный продукт Республики Татарстан составил 742,3 млрд рублей или 101,2% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2019 года (в первом квартале текущего года – 102,0%).

В условиях ослабления внешнего спроса и снижения энергопотребления в период карантинных ограничений в апреле текущего года промышленное производство снизилось на 5,3% к уровню апреля 2019 года. В целом по итогам января-апреля индекс промышленного производства составил 102,4% к соответствующему периоду прошлого года, предприятиями республики отгружено товаров собственного производства на сумму 846 млрд рублей (в первом квартале текущего года – 104,6%).

Основным фактором сдержанной динамики в промышленности является сокращение добычи полезных ископаемых на 2,6% к январю-апрелю 2019 года. В обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха индекс производства снизился на 6,6%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – на 25,4%.

Отмечается рост в обрабатывающих производствах на 7,1% к уровню января-апреля прошлого года. Положительная динамика обеспечена в производстве кокса и нефтепродуктов (118,4% к уровню января-апреля 2019 года), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (125,5%), резиновых и пластмассовых изделий (115,1%), пищевых продуктов (122,3%), напитков (108,0%), текстильных изделий (158,3%), металлургическом производстве (113,0%), производстве бумаги и бумажных изделий (112,6%), одежды (102,2%), электрического оборудования (102,0%), компьютеров, электронных и оптических изделий (101,6%).

При этом сократились объемы в производстве прочих транспортных средств и оборудования (52,6% к уровню января-апреля 2019 года), кожи и изделий из кожи (76,1%), машин и оборудования (84,3%), мебели (84,9%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (85,9%), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (88,0%), прочих готовых изделий (90,8%).

Организации сельского хозяйства и строительного сектора не прекращали свою работу, сохраняя положительную динамику. По итогам января-апреля текущего года объем продукции сельского хозяйства составил 59,9 млрд рублей, или 101,9% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2019 года. Объем строительных работ вырос на 8,5% в сопоставимых ценах к уровню января-апреля 2019 года и составил 67,3 млрд рублей. Обеспечен ввод 939,0 тыс. кв. метров жилья.

Наибольший спад в апреле наблюдался в секторах экономики, ориентированных на потребительский спрос. Оборот розничной торговли сократился в январе-апреле текущего года на 3,5% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2019 года и составил 290,8 млрд рублей. Снижение обусловлено, в первую очередь, сокращением в сегменте непродовольственных товаров (94,5% в сопоставимых ценах к уровню января-апреля 2019 года). В связи с ограничениями деятельности в сфере досуга, культуры и спорта, бытовых услуг объем платных услуг, предоставленных населению, сократился на 12,4% в сопоставимых ценах к уровню января-апреля 2019 года.

[4] https://mert.tatarstan.ru/index.htm/news/1759618.htm

Министерством экономики Республики Татарстан сформирован ежемесячный рейтинг социально-экономического развития муниципальных районов и городских округов Республики Татарстан за январь-апрель 2020 года.[5]

В общем рейтинге за январь-апрель 2020 года лидирующие позиции заняли Альметьевский муниципальный район (1 место), Казань (2 место) и Новошешминский (3 место) муниципальный район.

По состоянию на 1 мая 2020 года уровень зарегистрированной безработицы в республике составил 1,88%. В 36 муниципальных образованиях данный показатель ниже среднереспубликанского значения.

Наименьший уровень безработицы зарегистрирован в Актанышском (0,45%), Мамадышском (0,73%), Дрожжановском и Камско-Устьинском (по 0,75%) муниципальных районах.

За январь-апрель 2020 года в Республике Татарстан введено в эксплуатацию 0,241 кв.метров общей площади жилья в расчете на душу населения. Наибольшая площадь введена в Пестречинском (2,709 кв.метров), Лаишевском (1,690 кв.метров) и Высокогорском (0,942 кв.метров) муниципальных районах.

Показатели социально-экономического развития г.Казань

Город Казань - столица Республики Татарстан, в которой проживает треть населения республики. Казань является одним из крупнейших в России промышленных, транспортных, научно-образовательных, культурных и туристических центров.

Общая площадь Казани составляет 614,2 кв. км. Численность постоянного населения города на 1 января 2019 года составила 1 251,969 тыс. человек. Территориально город разделен на 7 районов.

С апреля 2009 года Казань имеет право официально именоваться «Третьей столицей России».

Лидирующие позиции:

- 3 место в рейтинге популярных туристических городов России в 2018 году. Топ - 3. 1 и 2 места – Санкт-Петербург и Москва.
- 1 место в рейтинге социально-экономического развития муниципальных образований Республики Татарстан в 2018 году.
- 3 место в рейтинге креативных городов России в 2018 году. Топ-3. 1 и 2 места – Москва и СанктПетербург.
- 3 место в рейтинге лучших городов России для жизни и работы в комфортных условиях в 2018 году. Топ-3. 1 и 2 места – Тюмень и Москва.
- 3 место в рейтинге городов России по уровню качества жизни в 2018 году. Топ-3. 1 и 2 места – Тюмень и Москва.
- 3 место в рейтинге «Умных городов» России в 2018 году. Топ-3. 1 и 2 места – Москва и Санкт-Петербург.
- 1 место в рейтинге российских городов с вкусной региональной кухней в 2018 году. 2 и 3 места – Санкт-Петербург и Москва.
- 3 место в рейтинге самых безопасных городов России в 2018 году. Топ-3. 1 и 2 места – Екатеринбург и Москва.
- 3 место в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах Российской Федерации в 2018 году, (Республика Татарстан в том числе г.Казань).
- 3 место в Рейтинге по глобальному индексу инновационных городов в 2018 году (Innovation cities global index 2018) из 20 российских городов (1 и 2 места – Москва и Санкт-Петербург), 375 место из 500 городов мира (1 и 2 места – Токио и Лондон).
- 4 место в рейтинге городов России с самым высоким качеством жизни в 2018 году. Топ-5. 1, 2 и 3 места – Тюмень, Грозный и Москва.

[5] https://mert.tatarstan.ru/index.htm/news/1761539.htm

Валовый территориальный продукт Казани в 2019 году, по предварительной оценке, достиг 806,9 млрд руб. против 768,1 млрд руб. Рост в сопоставимых ценах составил 1,3%. Об этом говорится в отчете исполкома Казани, представленном на сессии городской думы.

Согласно документу, объем отгруженных товаров собственного производства достиг 430,6 млрд руб. (+0,1%), промышленное производство выросло на 2,8%. Инвестиции в экономику Казани составили 205,9 млрд руб. с ростом на 3,1%. Оборот розничной торговли составил 553,7%, увеличившись лишь на 0,1%.

Таблица 11-3 Основные параметры прогноза социально-экономического развития муниципального образования г.Казань[6]

Показатели	Единица измерения	2018 г.	2019 г. оценка	2020 г. прогноз	2021 г. прогноз	2022 г. прогноз
Численность постоянного населения (на начало года)	тыс.чел.	1 243,5	1 252,0	1 260,5	1 269,2	1 278,0
	%	100,9	100,7	100,7	100,7	100,7
Валовой территориальный продукт	**млрд. руб.**	**768,1**	**806,9**	**840,3**	**883,6**	**934,6**
	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	103,2	101,3	101,3	101,5	102,0
Индекс потребительских цен, в среднем за период	в % к предыдущему году	**102,5**	**105,0**	**103,7**	**104,0**	**104,0**
Объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг	млн.руб.	**428 253,2**	**448 695,5**	**474 641,0**	**501 261,6**	**527 318,9**
Индекс промышленного производства (ИПП)	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	104,8	100,0	102,3	101,6	101,2
Объем инвестиций в основной капитал	**млн. руб.**	**190 111,1**	**205 906,8**	**229 181,3**	**253 612,8**	**279 201,2**
	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	100,7	103,1	107,0	106,3	105,8
Оборот розничной торговли	**млн.руб.**	**532 364,1**	**573 168,7**	**598 405,8**	**636 945,2**	**680 316,8**
	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	107,3	102,3	100,8	102,4	102,8
Объем платных услуг населению	**млн.руб.**	**72 915,4**	**78 557,6**	**84 722,0**	**91 545,5**	**98 918,6**
	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	102,2	103,0	103,5	103,5	103,5
Численность работников предприятий и организаций, формирующих фонд заработной платы	тыс.чел.	625,0	624,4	624,4	625,0	625,6
Фонд заработной платы	**млн.руб**	**236 247,5**	**254 278,4**	**272 614,1**	**294 055,7**	**318 405,9**
	в % к предыдущему году	108,7	107,6	107,2	107,9	108,3
Начисленная среднемесячная заработная плата на одного работника	**рублей**	**37 933,9**	**40 771,0**	**43 664,7**	**47 033,9**	**50 796,7**
	в % к предыдущему году	108,5	107,5	107,1	107,7	108,0
Среднемесячная зарплата работников малого бизнеса	рублей	24 721,9	24 969,1	25 218,8	25 597,1	25 955,5
	в % к предыдущему году	106,6	101,0	101,0	101,5	101,4
Численность безработных, зарегистрированных в службах занятости (на конец периода)	чел.	3 287,0	3 920,0	4 300,0	4 115,0	4 110,0
Уровень зарегистрированной безработицы	**%**	**0,51**	**0,61**	**0,67**	**0,64**	**0,64**

Ведущими отраслями промышленности Казани являются: химическая промышленность, пищевая промышленность, машиностроение и электроника.

Состояние инвестиционного климата является одним из важнейших показателей общеэкономической ситуации и перспектив развития города Казани. Казань обладает благоприятным инвестиционным климатом, что, в частности, находит отражение в позитивной динамике инвестиций.

[6] https://www.kzn.ru/meriya/ispolnitelnyy-komitet/komitet-ekonomicheskogo-razvitiya/

В городе создана эффективная система поддержки развития инновационно-инвестиционной инфраструктуры, включающая в себя сеть технопарков и технополисов, бизнес-инкубаторов, инвестиционно-венчурное финансирование, систему поддержки новых инновационных компаний на этапе стартапа. На территории г.Казани функционирует 30 субъектов инфраструктуры имущественной поддержки малого и среднего предпринимательства.

Потребительский рынок города Казани имеет устойчивое состояние и его можно охарактеризовать как стабильный с соответствующим уровнем насыщенности товарами и услугами, развитой сетью предприятий торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения, и высокой предпринимательской активностью.

Сегодня Казань – столица спорта и центр крупнейших мировых спортивных событий. В 2009 году город стал местом проведения Всероссийского форума «Россия — спортивная держава», а также получила Национальную премию «Золотая команда России» в номинации «Спортивная столица». В 2013 году в г.Казани состоялась XXVII Всемирная летняя универсиада. Благодаря Универсиаде Казань кардинально преобразилась, стала комфортным, красивым и уютным, современным городом. В 2014 году прошли крупные турниры: чемпионат мира по фехтованию, первый в истории Кубок мира по хайдайвингу, чемпионат Европы по бадминтону, 8 различных чемпионатов России. В 2015 году в Казани проходил 16-й чемпионат мира FINA по водным видам спорта. В июне-июле 2017 года Казань приняла матчи Кубка конфедераций FIFA. Четыре футбольных матча в столице РТ посетили более 150 тыс. человек, включая 5 тыс. иностранных болельщиков. В июне-июле 2018 года Казань приняла Чемпионат мира по футболу FIFA и провела шесть футбольных матчей. Казань вошла в топ-3 самых популярных городов у российских туристов в дни матчей чемпионата мира по футболу FIFA-2018. В августе 2019 года состоялся 45-й мировой чемпионат по профессиональному мастерству по стандартам «Ворлдскиллс».

Казань развивает все сферы туризма: городской, культурный, событийный, семейный, гастрономический, деловой, спортивный, медицинский, паломнический и образовательный. Туристический поток в Казани в 2018 году достиг 3,2 млн. человек, что на 14% превышает показатель предыдущего года. Это в 6 раз больше, чем в 2005 году, когда город праздновал тысячелетие, и в 2 раза больше, чем в год проведения Всемирной летней Универсиады-2013. Казань стала пятым городом в России, число туристов в котором превысило отметку в 3 миллиона.

Выводы:

Вспышка нового коронавируса (COVID-19), объявленная Всемирной организацией здравоохранения как «глобальная пандемия» 11 марта 2020 года, повлияла на мировые финансовые рынки. Рыночная активность подвергается воздействию во многих секторах. Практически одновременно обвалился мировой рынок нефти, за ним — фондовые рынки, курс рубля и акции крупнейших российских компаний. Страны, в том числе Россия, начали закрывать границы и в целом переходить на околовоенное положение.

Ограничительные меры, связанные с пандемией короновируса, привели к снижению инвестиционной и деловой активности в России, сокращению частного потребления, закрытию торговых центров и большей части операторов розничной торговли. В первую очередь пострадали компании из туристических и гостиничных секторов, авиационные и железнодорожные компании, розничный сектор сферы услуг и питания.

На российском рынке недвижимости в конце марта и начале апреля наблюдались следующие тенденции:

- отток денежных средств с депозитных счетов населения, часть из которых инвестированы в недвижимость, как в «тихую гавань» в кризисное время;
- уход одной части продавцов с рынка продажи объектов недвижимости, при этом другая часть подняла стоимость по ранее выставленным на продажу объектам, что в целом соответствует «поведенческим» тенденциям в кризисы 2008 и 2014 годов. В массе же своей цены находятся под давлением и начинают снижаться;

- предоставление скидок арендодателями своим арендаторам из числа отраслей, наиболее пострадавших в текущий кризисный период, в первую очередь это касается арендаторов торговых центров и street-retail;
- отказ от сделок и/или приостановка переговоров со стороны крупных участников рынка офисной и торговой недвижимости Москвы;
- запрос скидок со стороны арендаторов площадей бизнес-центров.

Прогнозы на рынке недвижимости на 2020 год[7]:

На рынке предложений будет наблюдаться турбулентность, на сопоставимые объекты цены могут отличаться существенно – одни продавцы будут снижать цены, а другие повышать, часть объектов уйдет с рынка, могут появиться «залоговые» активы по кризисным ценам. В целом ситуация будет напоминать кризис 2014 года. Неопределенность на рынке будет являться препятствием для заключения сделок купли-продажи и аренды объектов недвижимости, в том числе и в инвестиционных целях.

В ближайшее время на рынке могут вновь появиться сделки с объектами недвижимости, которые выступают залогом по кредитам по причине возникновения проблем с выплатой долгов. Ставки капитализации начнут реагировать на ситуацию на рынке в сторону повышения.

Большинство участников рынка ожидает существенные изменения на рынке. Тенденции последних лет усилятся. В России ожидается ускоренное развитие рынка онлайн услуг, увеличение числа компаний, которые полностью или частично перейдут на удаленный режим работы, уменьшение количества офисов с открытой планировкой этажей, закрытию части торговых центров и компаний из сектора розничных услуг, существенного снижения ставок аренды и цен продаж по наименее ликвидным объектам.

11.2 Определение сегмента рынка

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей. Основные сегменты рынка недвижимости:

Рисунок 11-3 – Основные сегменты рынка недвижимости

Источник информации: Курс лекций «Экономика и оценка недвижимости» - http://rudocs.exdat.com/docs/index-480480.html

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. Земли сельскохозяйственного назначения
2. Земли населенных пунктов

[7] https://zdanie.info/city/Казань/новости/news/14190

3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

4. Земли особо охраняемых территорий и объектов

5. Земли лесного фонда

6. Земли водного фонда

7. Земли запаса

Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), любой земельный участок принадлежит к какой-либо из **категорий земель.**

В каждой категории разрешено несколько **видов использования**. Именно **вид разрешенного использования** и определяет, какую деятельность можно, а какую нельзя осуществлять на конкретном участке земли. При этом некоторые виды использования могут встречаться в различных категориях земель. Так, использование земли под личное подсобное хозяйство возможно на земле как «сельскохозяйственного назначения», так и земле «поселений». Однако, для каждой категории есть свои нюансы, которые следует учитывать при покупке земли с определенной целью.

Земли сельскохозяйственного назначения

К данной категории относят земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства. В их составе выделяют сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные угодья — пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями, — имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Когда необходима площадь для строительства промышленных объектов и для иных несельскохозяйственных нужд, предоставляют угодья, непригодные для сельскохозяйственного производства, или сельскохозяйственные угодья из земель худшего качества по кадастровой стоимости.

Земли населенных пунктов

Таковыми признают земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий. Поселения в РФ подразделяют на городские (города, поселки) и сельские (села, станицы, деревни, хутора и т. д.). В зависимости от численности населения городские и сельские подразделяются на:

- сверхкрупные города (свыше 3 млн. чел.);
- крупнейшие города (1–3 млн. чел.);
- крупные города (250 тыс. — 1 млн. чел.);
- большие города (100–250 тыс. чел.);
- средние города (50–100 тыс. чел.);
- малые города и поселки (до 50 тыс. чел.);
- крупные сельские поселения (свыше 5 тыс. чел.);
- большие сельские поселения (1–5 тыс. чел.);
- средние сельские поселения (200–1000 чел.);
- малые сельские поселения (менее 200 чел.).

Использование земель населенных пунктов определяется в соответствии с зонированием их территорий, то есть делением на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование. В соответствии с ЗК РФ выделяют следующие территориальные зоны: жилые; общественно-деловые; производственные; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационные; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иные.

Для каждой зоны устанавливают градостроительные регламенты, определяющие содержание правового режима отдельных земельных участков. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливают единый градостроительный регламент. Он обязателен для исполнения всеми собственниками, пользователями, владельцами-арендаторами независимо от форм собственности и иных прав на участки.

В ЗК РФ предусмотрены случаи, когда участки и расположенные на них объекты недвижимости признают не соответствующими градостроительному регламенту. Данная ситуация возникает, если виды использования не входят в перечень разрешенных или размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом. В результате использование земельных участков и объектов недвижимости может быть запрещено органами местного самоуправления.

К городам и поселениям всегда примыкают земли иных категорий. Зоны, находящиеся за пределами города, но составляющие с ним единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных поселений, ЗК РФ именует пригородными. В их составе выделяют территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города.

Земли промышленного и иного специального назначения

Данная категория земель является самостоятельной. В ее составе в зависимости от характера задач выделяют следующие земли: промышленности; энергетики; транспорта; связи, радиовещания, телевидения и информатики; для обеспечения космической деятельности; земли обороны и безопасности; иного специального назначения. Характерная особенность многих из них — наличие охранных, санитарно-защитных и иных зон с особыми условиями использования. Это ограничивает права собственников, землепользователей и арендаторов земельных участков.

Земли особо охраняемых территорий и объектов

К данной категории относят земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение и полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и оборота. К ним относят особо охраняемые природные территории, в том числе лечебно-оздоровительные местности и курорты; земли природоохранного, рекреационного, историко-культурного назначения.

Земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса

К этой категории относят лесные и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (земли лесного фонда); земли, занятые водными объектами, земли водоохранных зон водных объектов и выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов и иных водохозяйственных сооружений (земли водного фонда); земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам и юридическим лицам (земли запаса). Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Отнесение к категориям, перевод из одной категории в другую осуществляется:

- Правительством РФ — в отношении земель, находящихся в федеральной собственности;
- органами исполнительной власти субъектов РФ — в отношении земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной и частной собственности;
- органами местного самоуправления — в отношении земель, находящихся в муниципальной и частной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения.

Оцениваемые земельные участки имеют разрешенное использование для сельскохозяйственного использования. Таким образом, данные участки относятся к сегменту земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования. В дальнейшем будем рассматривать этот сегмент.

Общая площадь земель Республики Татарстан составляет 6784,7 тыс. гектаров, из них земли сельскохозяйственного назначения – 4631,2 тыс.га, промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного специального назначения – 90,4 тыс.га (1,3%), земли лесного фонда -1219,3 тыс.га (18%), земли водного фонда – 399,5 тыс.га (6%), земли особо охраняемых природных территорий - 33 тыс.га (0,49%).

Наибольшую часть территории республики занимают земли сельскохозяйственного назначения - 4631,2 тыс.га или 68,3%, из них сельскохозяйственные угодья 4368,2 тыс.га, в том числе пашня - 3362,6 тыс.га.

Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Из земельных угодий наибольшую ценность представляет пашня, основное средство производства для возделывания сельскохозяйственных культур.

На одного жителя в Татарстане приходится в среднем 0,92 гектара пашни. В целом по Российской Федерации этот показатель составляет 0,86 гектара. В то же время в 1960 году количество пашни на одного жителя в республике было 1,36 гектара, то есть за 40 лет сократилось на 0,44 гектара или почти в 1,5 раза. За этот период площадь пашни уменьшилась на 370 тыс.гектаров, что сравнимо по площади с 5 средними районами республики. Это связано с изъятием земель для строительства, расширением городов и других населенных пунктов, но основная причина - развитие процессов водной эрозии. Уровень распаханности всей территории Татарстана составляет 51,3%, по Приволжскому федеральному округу этот показатель в среднем составляет 35,3%.

Источник данных: http://www.agroekonomika.ru/2010/10/blog-post_02.html, http://mzio.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_1816157.pdf

11.3 Мониторинг цен на земельные участки г Казань [8]

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 риелторов РТ.

Мониторинг цен составлен на основании анализа и статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельные участки, и объекты капитального строительства, полученных из средств массовой информации, мультилистинговых систем объявлений, данных риэлторских компаний, результатов аукционов и сделок, совершенных Министерством земельных и имущественных отношений РТ, Палатами (Управлениями, Комитетом) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ по состоянию на 01.03.2020 год.

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

[8] Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.03.2020 (разработан НП «Союз оценщиков РТ»)

Таблица 11-4

МОНИТОРИНГ ЦЕН
НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КАТЕГОРИИ
«ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ»
В МУНИЦИПАЛЬНЫХ РАЙОНАХ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

рублей за 1 кв.метр

Наименование муниципального района Республики Татарстан	Диапазон цен на земельные участки	
	минимальная цена	максимальная цена
Агрызский	1,5	4
Азнакаевский	0,5	5
Аксубаевский	1,5	13,1
Актанышский	2	20
Алексеевский	3	30
Алькеевский	0,5	3
Альметьевский	2,3	20
Апастовский	0,8	3,5
Арский	1,5	12,5
Атнинский	1,2	3
Бавлинский	1,6	10
Балтасинский	0,8	5,6
Бугульминский	1,5	8
Буинский	0,5	4
Верхнеуслонский	3,5	36
Высокогорский	5	35
Дрожжановский	0,3	3
Елабужский	1	20
Заинский	1	11
Зеленодольский	2	25
Кайбицкий	1,5	5
Камско-Устьинский	1,5	20
Кукморский	0,6	2

Наименование муниципального района Республики Татарстан	Диапазон цен на земельные участки	
	минимальная цена	максимальная цена
Лаишевский	3,4	40
Лениногорский	2	20
Мамадышский	0,5	15
Менделеевский	1	6
Мензелинский	0,8	6,3
Муслюмовский	0,5	4
Нижнекамский	2	25
Новошешминский	2,8	10
Нурлатский	2,7	10,2
Пестречинский	5	40
Рыбно-Слободский	1,5	25
Сабинский	0,8	9,5
Сармановский	0,8	3,4
Спасский	1,6	4,5
Тетюшский	0,5	3
Тукаевский	2,5	70
Тюлячинский	1,9	3,8
Чистопольский	2	28,9
Черемшанский	1	3,5
Ютазинский	1	20

23

МОНИТОРИНГ ЦЕН
НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КАТЕГОРИИ «ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ», ПРИМЫКАЮЩИЕ К НАСЕЛЕННЫМ ПУНКТАМ, С ЮРИДИЧЕСКОЙ ВОЗМОЖНОСТЬЮ ПЕРЕВОДА В ДРУГИЕ КАТЕГОРИИ, УЧАСТВУЮЩИЕ В ГРАЖДАНСКОМ ОБОРОТЕ, В МУНИЦИПАЛЬНЫХ РАЙОНАХ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

рублей за 1 кв.метр

Наименование муниципального района Республики Татарстан	Диапазон цен на земельные участки	
	минимальная цена	максимальная цена
Альметьевский	50	100
Верхнеуслонский	40	180
Высокогорский	40	90
Зеленодольский	40	110
Лаишевский	40	120
Пестречинский	40	110
Тукаевский	30	150

11.4 Рынок земельных участков под сельскохозяйственное производство в зоне оцениваемого объекта

В данном отчете представлен анализ земельных участков для сельскохозяйственного производства в Высокогорском районе Республики Татарстан. Сбор данных для проведения анализа земельных участков производился на основании информации на сайте https://www.avito.ru/, https://www.domofond.ru, https://tatarstan.move.ru.

Таблица 11-5- ***Предложение земельных участков под сельскохозяйственное производство в Высокогорском районе РТ***

Наименования показателей		Объекты-аналоги		
		1	2	3
-	Текст объявления	Продам участок между деревнями Тимофеевка и Альдермыш высокогорского района РТ. Земля с/х назначения вблизи коммуникаций и дороги. В собственности. Расстояние до города не более 15 км.	Земля сельхозназначения с инфраструктурой. Идеально под теплицы. С персональным трансформатором элекричества и личной скважиной на участке. Дорога до участка. Участок между 2 сел от каждого в пределах 800 м. Расстояние до Казани 35 км, до Арска 40 км, до Высокой Горы 20 км. Обмен на участок ИЖС, квартиру, дом на Высокой Горе	В прдаже земля С/Х назначения рядом Большие Ковали, Альдермыш, Мамонино Звездный
1.1	Место нахождения	Высокогорский район, сп Альдермышское (до 30 км)	Высокогорский район, д. Чепчуги (30-70 км)	Высокогорский район, с.Б. Ковали (до 30 км)
1.2.	Район РТ	Высокогорский район	Высокогорский район	Лаишевский район
1.3	Назначение	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения
1.4	Площадь, кв.м.	57 200	100 000	70 000
1.5	Наличие коммуникаций, подъездных путей	эл-во, асфальт	эл-во, асфальт	в границах населенных пунктов, грунт
1.6	Вид права	собственность	собственность	собственность
1.7	Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет
1.8	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
1.9	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные
1.10	Дата продажи	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Август 2020
1.11	Стоимость земельного участка, руб.	2 450 000	3 000 000	1 700 000
1.12	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	42,83	30,00	24,29
1.13	Источник информации	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5.72_ga_snt_dnp_1943621658	https://www.avito.ru/vysokaya_gora/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_1934802972	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_2011740100

Таблица 11-6- ***Предложение земельных участков под сельскохозяйственное производство в Лаишевском и Рыбно-Слободском районах РТ***

Наименования показателей		Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
-	Текст объявления	Продам земельный участок сельскохозяйственного назначения, общей площадью 13,5га. Участок размежеван, обрабатывается, расположен в Лаишевском районе, с. Кирби, в 20 км.от Казани. В собственности более 5лет. С реальным покупателем торг.	Продам землю с/х назначения в Егорьевском сельском поселении, почти напротив поворота на Лаишево.Участок ровный, прямоугольной формы. Первая линия. Перспективное место. Собственник. Рассмотрю варианты обмена...Рядом Державино, Каипы.	Два участка под одним кадастровым номером: около 5 га за автозаправкой на повороте в Лаишево, со стороны Державино, примыкает к новому садовому товариществу. От трассы менее 100 метров. И второй около 1,5 га на опушке леса между Державино и Среднее Девятово, от трассы метров 500. Оба неправильной формы. Возможна долгосрочная аренда.	Продам земельный участок площадью 600 соток, Республика Татарстан, цена 1 500 000 руб. Земля ровная, чистая. Находится возле реки рядом лес. В близи деревня где электричества, газ, вода. 6 га земли для выращивания любой продукции.
1.1	Место нахождения	Лаишевский район, с.Кирби (30-70 км)	Лаишевский район, сп Егорьевское (30-70 км)	Лаишевский район, с. Державино (30-70 км)	Рыбно-Слободский район, рядом с пгт.Рыбная Слобода (>70 км)
1.2.	Район РТ	Лаишевский район	Лаишевский район	Лаишевский район	Рыбно-Слободский район
1.3	Назначение	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения
1.4	Площадь, кв.м.	135 000	56 700	64 100	60 000
1.5	Наличие коммуникаций, подъездных путей	отсутствуют, грунт	электричество рядом, 1 линия от трассы Казань-Оренбург	электричество рядом, от трассы Казань-Оренбург 100 и 500 м	отсутствуют, грунт
1.6	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
1.7	Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет
1.8	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.9	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.10	Дата продажи	Август 2020	Август 2020	Август 2020	Сентябрь 2020
1.11	Стоимость земельного участка, руб.	4 500 000	1 800 000	2 050 000	1 500 000
1.12	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	33,33	31,75	31,98	25,00
1.13	Источник информации	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-laishevo-252716545	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5.67_ga_snt_dnp_806562429	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6.4_ga_snt_dnp_1347757310	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_60000_kvm_ploschadyu_600_sotok_tatarstan_rybnaya_sloboda_tyulyachinskiy_r-n_shadkinskoe_selskoe_6836746907/

11.5 Ценообразующие факторы, оказывающие влияние на рыночную стоимость коммерческой недвижимости

В целом общее число ценообразующих факторов составляет более 50, среди которых: правовой статус участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях), размер и инженерное обеспечение участка, обременения (например, запрет на приватизацию, ведение хозяйственной деятельности или строительство, обязанность обеспечивать возможность деятельности аварийных служб и использования расположенных на участке социальных объектов), плотность будущей застройки и т.д.

Основные ценообразующие факторы земельных участков:

- Направление
- Удаленность от автодорог
- Коммуникации
- Экология и ландшафт, близость к воде
- Юридическая «чистота» и возможность вывода в другие категории.
- Дефицитность

Наибольшее влияние на цену земельного участка оказывает его местоположение. Дороже всего стоят земли с инженерной подготовкой, не требующие перевода из сельскохозяйственного вида использования и расположенные ближе к автодорогам.

Базовые элементы сравнения по ценообразующим факторам для земельных участков представлены в таблице ниже.

Таблица 11-7 ***Элементы сравнения для земельных участков***

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Качество передаваемых прав	Передаваемое право	В случае передачи не права собственности, а прав требования, корректировка составляет от 0% до -40% в зависимости от этапа строительства
	Наличие обременений	В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до -100%
Условия финансирования	Наличие нетипичных условий финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Особые условия продажи (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Степень влияния зависит от вида расходов и обуславливается затратами, которые необходимо внести. Относительно земельных участков это затраты на прокладку коммуникаций, сглаживание рельефа, и др.
Поправка на условия рынка	Дата предложения	В зависимости от даты продажи стоимость объекта недвижимости варьируется в пределах 10%, однако, при существенных изменениях в макроэкономической ситуации данный диапазон может быть расширен.
	Наличие торга и его размер	Размер торга варьируется на стабильных рынках от 0% до 15%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.
Месторасположение	Адрес расположения	Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земли «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее расположения.
	Транспортная доступность	Данный фактор влияет на стоимость в случае существенного удаления объектов сравнения.
	Выход на первую линию	Выход на первую линию является положительным фактором, повышающим инвестиционную привлекательность объекта, тогда как обратная ситуация, снижает коммерческую привлекательность объекта.
	Доступность посещения объекта	Стоимость коммерческой недвижимости, имеющей отдельный выход на улицу и свободный подъезд дороже

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
		таких же объектов, расположенных на огороженной/обособленной территории
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	В зависимости от арендной ставки по договору влияние может быть, как положительным («ставка выше среднерыночных данных»), так и отрицательным («ставка ниже среднерыночных данных»). Влияние на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.
Использование	Наиболее эффективное использование	Корректировка на наиболее эффективное использование может быть значительной. В виду данного факта обычно для расчета используются объекты с аналогичным наиболее эффективным использованием

Большие земельные массивы продаются, как правило, дешевле, поскольку включают не только земли, которые возможно использовать непосредственно под застройку, но и так называемые участки общего пользования, которые отводятся под инфраструктуру.

Таблица 11-8 Коэффициент уменьшения/увеличения в зависимости от площади участка

Земельные участки под пашни						
Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород (табл.35)

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Таблица 11-9 Среднерыночные корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций для стоимости земельных участков

№	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			**1,00**
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,14	**1,09**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	**1,06**
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	**1,07**
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	**1,07**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,05	1,27	**1,14**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,06	1,16	**1,10**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2162-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2020-goda

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной

инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия.

Таблица 11-10 Корректировка на благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1,20	1,12	1,28
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1,28	1,09	1,47

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного производства. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2018 год (табл.31).

Общее местоположение земельного участка определяется его расположением по отношению к общей инфраструктуре территории, то есть близостью к крупным населенным пунктам, крупным торговым, промышленным и культурным центрам, основным транспортным магистралям.

Таблица 11-11 Значение территориальных коэффициентов для участков с/х назначения

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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного производства. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2018 год (табл.16).

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку - «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

Таблица 11-12 Корректировка на торг для стоимости земельных участков

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,85	0,97	0,91	0,93	0,90	0,89
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,98	0,92	0,94	0,91	0,90
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,98	0,90	0,92	0,89	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,78	0,93	0,85	0,88	0,84	0,81
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	0,85	0,88	0,84	0,81
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,69	0,91	0,79	0,83	0,77	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,75	0,91	0,82	0,86	0,80	0,78

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2161-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2020-goda

Анализ ликвидности объекта

Инвесторы выбирают доходную недвижимость по двум основным критериям: хорошая доходность и высокая ликвидность. И если доходность позволяет заработать в процессе владения активом, то ликвидность определяет, насколько успешным будет выход из инвестиционного проекта.

Ликвидность — это характеристика активов, определяющая, насколько быстро они могут быть проданы по близкой к рыночной цене. Чем меньше времени требуется для продажи, тем выше ликвидность.

Количественной характеристикой является время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по справедливой стоимости.

Справедливо и следующее правило: чем выше ликвидность, тем ниже доходность объекта. Большинство инвесторов предпочитают не высокодоходные, а высоколиквидные активы: последние можно быстрее превратить в «живые» деньги без убытков и длительного ожидания.

Недвижимость в рейтинге ликвидности активов

Самый ликвидный актив — это деньги, поскольку их можно быстрее всего обменять на другие активы, и наоборот: любые активы можно обменять на деньги.

Ликвидность активов (по убыванию):

1 Деньги
2 Ценные бумаги
3 Ценные металлы
4 Недвижимость
5 Предметы искусства

Второй по ликвидности класс активов — это ценные бумаги (государственные облигации, акции крупных компаний). Их высокая ликвидность объясняется относительно небольшими затратами на приобретение и тем, что купить и продать их можно в любое время и в сжатые сроки.

Недвижимость менее ликвидна по сравнению с деньгами, ценными бумагами и металлами, но более ликвидна, чем предметы искусства. Относительно низкая ликвидность недвижимости объясняется такими причинами:

- высокая стоимость: для входа на рынок недвижимости обычно требуется больше денег, чем для входа на рынок ценных бумаг или металлов;
- сложности в информационном продвижении на рынке: для продажи недвижимости требуется публиковать объявления и размещать рекламу;
- продолжительная процедура оформления сделок: процесс купли-продажи объектов недвижимости занимает месяцы;
- фиксированное местоположение;
- цена предложения часто ниже цены продажи, поскольку покупатели могут требовать у продавцов, желающих заключить сделку побыстрее, скидки;
- сложность оценки.

Факторы, влияющие на ликвидность недвижимости

При измерении ликвидности в расчёт принимаются:

- скорость заключения сделки и время, требующееся для её закрытия;
- расходы на заключение сделки (включая налоги на покупку и продажу, а также расходы на due diligence);
- неопределённость, связанная с возможностью продать или купить объект по цене не ниже, чем цена аналогичных объектов на рынке.

Также на ликвидность влияют разные факторы, среди которых — расположение объекта, динамика местного рынка и состояние недвижимости.

Основные факторы, повышающие ликвидность недвижимости

Местоположение	— близость к транспортным узлам, социальным учреждениям и объектам инфраструктуры; — низкий криминогенный уровень и хорошая репутация района; — низкая безработица; — хорошая экология (близость парков, отсутствие на близлежащей территории промышленных объектов).
Ситуация на рынке	— превышение спроса над предложением; — высокая активность и хорошая ёмкость рынка (чем больше объектов продаётся, тем ликвиднее рынок); — доступность (объекты эконом-класса более ликвидны, чем элитная недвижимость); — устойчивость к снижению цен (снижение стоимости уменьшает ликвидность).
Характеристики объекта	— небольшой возраст и малая степень износа объекта (новостройки и реновированные объекты продаются лучше старых зданий); — удобство объекта (хороший вид из окна, комфортная планировка, высокие потолки, этаж выше первого); — обустроенность территории (наличие парковки, детской площадки).
Прочие факторы	— информационное сопровождение: чем больше покупатели знают об объекте, тем быстрее его можно продать и тем выше ликвидность; — сроки проведения due diligence (например, для складов процесс может занимать 4 недели, для торговых центров — до 12 недель); — сопутствующие расходы на оформление сделки (чем больше расходы, тем ниже ликвидность); — сезон продажи (весной и осенью на рынке больше объектов, чем зимой и летом).

Ликвидность объекта также зависит от того, к какому типу недвижимости он относится. Например, по данным «Транио», квартиры на равновесном рынке держатся

примерно две недели, коммерческие объекты — около трёх месяцев. В общем случае жилая недвижимость ликвиднее коммерческой, поскольку:

- требует меньшего объема финансовых, юридических и технических экспертиз по сравнению с коммерческими объектами, из-за чего, соответственно, тратится меньше денег и времени на оформление сделки;
- меньше зависит от колебаний в экономике страны или региона: жильё требуется людям даже в кризис;
- пользуется спросом у большего круга покупателей.

Ликвидность разных типов недвижимости (по убыванию):

1 Жильё
2 Стрит-ритейл в крупных городах
3 Офисы
4 Торговые центры, отели
5 Незавершённое строительство

В целом, чем крупнее и дороже объект, тем ниже его ликвидность. Так, отдельные квартиры легче продать, чем целый доходный дом, офисы продаются быстрее, чем офисные здания, а отдельно стоящие небольшие магазины — быстрее, чем торговые центры.

Из всех перечисленных типов недвижимости торговые центры и крупные отели являются менее ликвидными, поскольку такие объекты единичны, а время- и ресурсозатратная процедура due diligence повышает расходы на юридическое сопровождение сделки.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.04.2020 г.)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал [1]

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2], мес.	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	9	5	4	5	6
2	Земельные участки населённых пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства**	5	14	9	7	10	11
3	Земельные участки категории **промышленности,** транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	9	7	10	11
4	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	24	13	10	14	16

СтатРиелт 01.04.2020

Примечания:
1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,
- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

Рисунок 11-4– Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2159-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2020-goda

Как видно из расчетных данных, приведенных на рисунке выше, срок экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения от 7 до 24 месяцев. Средний срок экспозиции установился на уровне 13 мес.

Согласно Методических рекомендаций «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ, предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица 11-13 Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации9

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Вывод:

Экономика России продолжает функционировать в условиях кризиса, и потому на рынке недвижимости также сохраняется весьма напряженная ситуация. На фоне сложных политических событий, колебаний курсов валют и некоторого экономического спада большинство игроков на рынке недвижимости заняли осторожную, выжидательную позицию.

Из проанализированных оценщиком предложений, можно сделать вывод, что диапазон цен по земельным участкам в сегменте оцениваемых объектов колеблется от 24,29 до 42,83 руб. за кв.м. для участков, расположенных в Высокогорском р-не; от 25 до 33,3 руб. за кв.м. для участков, расположенных в Лаишевском и Рыбно-Слободском р-нах. Основными ценообразующими факторами являются – местоположение, наличие подъездных путей, коммуникаций, площадь.

Ликвидность оцениваемых объектов в условиях сложившей экономической ситуации характеризуется как низкая.

[9] http://www.ocenchik.ru/docs/268.htm

12 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки

Процедура оценки в общем случае включает в себя следующие этапы:

I. Сбор информации об объекте оценки:

- инспектирование объекта оценки;
- ознакомление с финансовой, бухгалтерской, технической, эксплуатационной, юридической, и другой документацией на объект оценки;
- беседа с руководителями и другими должностными лицами предприятия Заказчика;
- проведение в случае необходимости специальных экспертиз (технической, правовой, экологической, искусствоведческой и др.) с привлечением специалистов;

II. Изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки:

- сбор информации о сопоставимых объектах (по Республике, городу, району);
- подбор и инспектирование сравнимых объектов;
- сбор экономических данных и рыночных показателей;
- проверка собранной информации;

III. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

IV. Использование традиционных подходов для определения рыночной стоимости объектов.

- проведение расчётов, анализа, исследований;
- работа экспертов-оценщиков по определению стоимости объекта оценки;
- согласование результатов и итоговая оценка стоимости объекта;

V. Составление развёрнутого письменного отчета.

Методика проведения оценки земельных участков

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций – земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определялась исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате, которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). При определении наиболее эффективного использования принимались во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;

- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Подходы к оценке земли

Существует три общепринятых подхода к оценке земли:

♦ Сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату оценки;

♦ Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора);

♦ Затратный подход, отражающий точку зрения по созданию объекта оценки с позиции понесенных затрат.

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

В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов обосновываются в отчете об оценке.

Расчет стоимости в рамках каждого из трех описанных выше подходов проводится соответствующими методами:

Доходный подход включает три метода:

1) Метод капитализации дохода (земельной ренты). Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка методом капитализации дохода включает определение капитализируемого дохода, расчет коэффициента капитализации и определение рыночной стоимости земельного участка путем деления дохода на коэффициент капитализации.

В зависимости от целевого назначения земельного участка в качестве дохода могут выступать: земельная рента при оценке сельскохозяйственных и лесных земель; земельная арендная плата при оценке земель поселений; часть дохода от единого объекта недвижимости, приходящаяся на застроенный земельный участок, рассчитанная методом остатка; доход от прироста стоимости земельного участка, получаемый при его продаже в будущем.

2) Метод остатка для земли. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

3) Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Расчет стоимости земельного участка определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

В данном отчете ни один из методов доходного подхода не может быть применен. Метод капитализации дохода (земельной ренты) не использовался, так как нет информации о рыночных арендных ставках на подобные земельные участки. Ввиду отсутствия информации о застройке участка (проект, сметная документация), метод остатка и метод предполагаемого использования не применимы.

Таким образом, ввиду отсутствия достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, доходный подход в данном отчете при оценке объекта оценки не применялся (п. 16 ФСО №1).

Затратный подход. В соответствии с Методическими рекомендациями, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р, по определению рыночной стоимости земельных участков при расчете стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка элементы затратного подхода используются в методах остатка и выделения. В этих же рекомендациях указывается, что в случае применения иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать данный метод. К таким методам относятся оценка земель населенных пунктов исходя из затрат на воспроизводство и замещение инфраструктуры, а также оценка земель по условиям инвестиционных контрактов.

Таким образом, ввиду отсутствия достоверной информации, позволяющей определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки, затратный подход в данном отчете при оценке объекта оценки не применялся (п. 19 ФСО №1).

Сравнительный подход при оценке земельного участка реализуется следующими методами:

1) Метод сравнения продаж. Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса). С помощью применения данного метода, рыночная стоимость земельного участка определяется путем корректирования рыночных цен участков, выбранных в качестве аналогов для сравнения с объектом оценки.

2) Метод выделения. Метод используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки. Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка методом выделения производится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

3) Метод распределения. Данный метод используется также для оценки застроенных земельных участков и предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка методом распределения определяется путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятную долю стоимости земельных участков в рыночной стоимости недвижимости.

Метод дает более точные результаты для участков с относительно новыми зданиями, на которые имеются сметы расходов. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости единого объекта недвижимости увеличивается.

Поскольку методы выделения и распределения применяются при оценке застроенных земельных участков, в представленном отчете оценка методом сравнения продаж является наиболее объективной.

ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ ОПИСАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ

Руководствуясь п.11 ФСО №1, который гласит: "Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, затратный и доходный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации», Оценщик пришел к выводу, что при определении справедливой стоимости земельного участка, применим метод сравнения продаж, основанный на сравнительном подходе, поскольку в условиях развитого рынка, дает наиболее достоверные результаты.

13 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Метод сравнения продаж (метод сравнительного анализа продаж) наиболее распространен в российской оценочной практике, т.к. основан на рынке продаж недвижимости и доступности используемой информации при проведении оценки, поэтому в данном отчете при расчете стоимости сравнительным подходом использовался именно этот метод.

Процедура оценки при использовании метода сопоставимых продаж включает следующие шаги:

- *изучение рынка и выбор среды продаж и листингов (предложений на продажу), т.е. объектов-аналогов, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом;*
- *сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, о дате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых особых условиях сделки;*
- *анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;*
- *корректировка цены продажи или запрашиваемой (листинговой) цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом; величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода "сопоставимых пар", регрессионного анализа долларовых и процентных поправок;*
- *согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и определение итогового показателя стоимости оцениваемого объекта.*

В рамках сравнительного подхода при определении стоимости объекта недвижимости используется методика сравнительного анализа. Анализ данных, внесение поправок в цены продаж сопоставимых объектов должен осуществляться по двум направлениям: элементам сравнения и единицам сравнения.

К элементам сравнения относятся:

а) состав передаваемых прав собственности на недвижимость;

б) условия финансирования (оплата с рассрочкой или единовременно за объект покупки в целом);

в) условия продажи (срочная продажа, продажа с целью погашения долга);

г) дата продажи;

д) место расположения (престижность района, отдаленность от транспортных магистралей, объектов жизнеобеспечения и т.п.);

е) физические характеристики (износ, функциональная пригодность и т.п.);

ж) характер использования;

и) компоненты стоимости, не связанные с оцениваемым объектом.

Внесение поправок в цены сопоставимых объектов производятся в следующей последовательности:

1) осуществляется корректировка цен по элементам сравнения:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (позиции "а"-"г"), которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

- во вторую очередь - корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки (позиции "д"-"и"), которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировок в первой группе ("а"-"г") в любом порядке.

2) проводится корректировка на различие в единицах сравнения.

При этом каждая последующая корректировка должна осуществляться на основе результата предыдущей корректировки.

Допустимы поправки, как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах. Надо также учитывать, что если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

Окончательное решение о величине стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основе анализа скорректированных цен продаж сопоставимых объектов.

При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались на цены предложения, опубликованные на сайтах https://www.avito.ru/, https://www.domofond.ru, https://tatarstan.move.ru. Основным критерием отбора объектов-аналогов выступали сопоставимость объектов-аналогов и объектов оценки по основным ценообразующим критериям, таким как - местоположение, назначение, функциональное использование.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах – все найденные сопоставимые объекты приведены в разделе «Анализ рынка объекта оценки» Отчета, в табл. 11-5 и 11-6.

Из всего объема найденных объектов-аналогов Оценщик отобрал для дальнейших расчетов объекты, наиболее сопоставимые по основным параметрам сравнения с объектами оценки.

Расчет справедливой стоимости объектов оценки приведен в нижеследующих таблицах:

Таблица 13-1– Расчет справедливой стоимости объектов оценки расположенных в Высокогорском р-не методом сравнения продаж

Наименования показателей		Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
1.1	Место нахождения	Высокогорский район, сп Большековалинское (до 30 км)	Высокогорский район, сп Альдермышское (до 30 км)	Высокогорский район, д. Чепчуги (30-70 км)	Высокогорский район, с.Б. Ковали (до 30 км)
1.2.	Район РТ	Высокогорский район	Высокогорский район	Высокогорский район	Лаишевский район
1.3	Назначение	для сельскохозяйственного производства	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения
1.4	Площадь, кв.м.	>1 га	57 200	100 000	70 000
1.5	Наличие коммуникаций, подъездных путей	эл-во, грунт	эл-во, асфальт	эл-во, асфальт	в границах населенных пунктов, грунт
1.6	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
1.7	Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет
1.8	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.9	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.10	Дата продажи	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Август 2020
1.11	Стоимость земельного участка, руб.	X	2 450 000	3 000 000	1 700 000
1.12	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	42,83	30,00	24,29
1.13	Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5.72_ga_snt_dnp_1943621658	https://www.avito.ru/vysokaya_gora/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_1934802972	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_2011740100
2. Корректировки цен продаж					
2.1.	На передаваемые права	X	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	43	30	24
2.2.	На условия финансирования	X	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	43	30	24
2.3.	На условия продажи	X	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	43	30	24
2.4.	На дату продажи	X	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	43	30	24
2.5.	На месторасположение	X	1,00	1,37	1,00
	Скорректированная цена	X	43	41	24
2.6.	На назначение участка	X	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	43	41	24
2.8.	На наличие коммуникаций	X	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	43	41	24

Наименования показателей		Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	
2.9.	На качество подъездных дорог	X	0,83	0,83	1,00	
	Скорректированная цена	X	36	34	24	
2.10.	На торг	X	0,820	0,820	0,820	
	Скорректированная цена	X	29	28	20	
2.11.	На площадь, в разрезе:	Площадь, га	**1**	**2**	**3**	**Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.**
1	Земельный участок, кад. №16:16:070502:78	8,64	1,00	1,00	1,00	**26**
2	Земельный участок, кад. №16:16:070503:289	19,69	0,93	0,93	0,93	**24**
3	Земельный участок, кад. №16:16:070503:290	13,46	0,93	0,93	0,93	**24**
4	Земельный участок, кад. №16:16:070503:291	6,47	1,00	1,00	1,00	**26**
5	Земельный участок, кад. №16:16:070503:292	35,04	0,83	0,83	0,83	**21**
6	Земельный участок, кад. №16:16:070503:293	13,47	0,93	0,93	0,93	**24**
7	Земельный участок, кад. №16:16:070503:294	22,33	0,93	0,93	0,93	**24**
8	Земельный участок, кад. №16:16:070503:295	55,93	0,83	0,83	0,83	**21**
9	Земельный участок, кад. №16:16:070503:296	19,45	0,93	0,93	0,93	**24**
10	Земельный участок, кад. №16:16:070503:297	2,81	1,00	1,00	1,00	**26**
11	Земельный участок, кад. №16:16:070503:298	17,01	0,93	0,93	0,93	**24**
12	Земельный участок, кад. №16:16:070503:299	22,68	0,93	0,93	0,93	**24**
13	Земельный участок, кад. №16:16:070503:300	40,47	0,83	0,83	0,83	**21**
14	Земельный участок, кад. №16:16:070503:301	0,95	1,00	1,00	1,00	**26**

Таблица 13-2– Расчет справедливой стоимости объектов оценки расположенных в Лаишевском р-не методом сравнения продаж

Наименования показателей		Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
1.1	Место нахождения	Лаишевский район, сп Чирповское (30-70 км)	Лаишевский район, с.Кирби (30-70 км)	Лаишевский район, сп Егорьевское (30-70 км)	Лаишевский район, с. Державино (30-70 км)
1.2.	Район РТ	Лаишевский район	Лаишевский район	Лаишевский район	Лаишевский район
1.3	Назначение	для сельскохозяйственного производства	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения
1.4	Площадь, кв.м.	≥1 га	135 000	56 700	64 100
1.5	Наличие коммуникаций, подъездных путей	эл-во, щебень	отсутствуют, грунт	электричество рядом, 1 линия от трассы Казань-Оренбург	электричество рядом, от трассы Казань-Оренбург 100 и 500 м
1.6	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
1.7	Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет
1.8	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.9	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.10	Дата продажи	Сентябрь 2020	Август 2020	Август 2020	Август 2020
1.11	Стоимость земельного участка, руб.	X	4 500 000	1 800 000	2 050 000
1.12	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	33,33	31,75	31,98
1.13	Источник информации	X	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-laishevo-252716545	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5.67_ga_snt_dnp_806562429	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6.4_ga_snt_dnp_1347757310
2. Корректировки цен продаж					
2.1.	На передаваемые права	X	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	33	32	32
2.2.	На условия финансирования	X	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	33	32	32
2.3.	На условия продажи	X	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	33	32	32
2.4.	На дату продажи	X	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	33	32	32
2.5.	На месторасположение	X	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	33	32	32
2.6.	На назначение участка	X	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	33	32	32
2.8.	На наличие коммуникаций	X	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена	X	33	32	32

Наименования показателей		Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	
2.9.	На качество подъездных дорог	X	1,20	1,00	1,00	
	Скорректированная цена	X	40	32	32	
2.10.	На торг	X	0,820	0,820	0,820	
	Скорректированная цена	X	33	26	26	
2.11.	На площадь, в разрезе:	Площадь, га	**1**	**2**	**3**	**Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.**
1	Земельный участок, кад. №16:24:020401:293	251,53	0,72	0,67	0,67	**20**
2	Земельный участок, кад. №16:24:020401:294	153,08	0,72	0,67	0,67	**20**

Таблица 13-3– Расчет справедливой стоимости объекта оценки расположенного в Рыбно-Слободском р-не методом сравнения продаж

Наименования показателей		Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
1.1	Место нахождения	Рыбно-Слободский район, около с.Урахча (>70 км)	Рыбно-Слободский район, рядом с пгт.Рыбная Слобода (>70 км)	Лаишевский район, сп Егорьевское (30-70 км)	Лаишевский район, с. Державино (30-70 км)
1.2.	Район РТ	Рыбно-Слободский район	Рыбно-Слободский район	Лаишевский район	Лаишевский район
1.3	Назначение	для сельскохозяйственного производства	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения
1.4	Площадь, кв.м.	≥1 га	60 000	56 700	64 100
1.5	Наличие коммуникаций, подъездных путей	отсутствуют, грунт	отсутствуют, грунт	электричество рядом, 1 линия от трассы Казань-Оренбург	электричество рядом, от трассы Казань-Оренбург 100 и 500 м
1.6	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
1.7	Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет
1.8	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.9	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.10	Дата продажи	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Август 2020	Август 2020
1.11	Стоимость земельного участка, руб.	X	1 500 000	1 800 000	2 050 000
1.12	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	25,00	31,75	31,98

Наименования показателей		Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	
1.13	Источник информации	X	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_60000_kvm_ploschadyu_600_sotok_tatarstan_rybnaya_sloboda_tyulyachinskiy_r-n_shadkinskoe_selskoe_68367 46907/	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5.67_ga_snt_dnp_806562429	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6.4_ga_snt_dnp_1347757310	
2. Корректировки цен продаж						
2.1.	На передаваемые права	X	1,00	1,00	1,00	
	Скорректированная цена	X	25	32	32	
2.2.	На условия финансирования	X	1,00	1,00	1,00	
	Скорректированная цена	X	25	32	32	
2.3.	На условия продажи	X	1,00	1,00	1,00	
	Скорректированная цена	X	25	32	32	
2.4.	На дату продажи	X	1,00	1,00	1,00	
	Скорректированная цена	X	25	32	32	
2.5.	На месторасположение	X	1,00	0,85	0,85	
	Скорректированная цена	X	25	27	27	
2.6.	На назначение участка	X	1,00	1,00	1,00	
	Скорректированная цена	X	25	27	27	
2.8.	На наличие коммуникаций	X	1,00	1,00	1,00	
	Скорректированная цена	X	25	27	27	
2.9.	На качество подъездных дорог	X	1,00	0,83	0,83	
	Скорректированная цена	X	25	22	23	
2.10.	На торг	X	0,820	0,820	0,820	
	Скорректированная цена	X	21	18	19	
2.11.	На площадь, в разрезе:	Площадь, га	**1**	**2**	**3**	**Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.**
1	Земельный участок, кад. №16:34:220501:81	180,00	0,67	0,67	0,67	**13**

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом. В процессе оценки Оценщик вносил следующие виды корректировок:

- на передаваемые права;
- на условия финансирования и продажи;
- на дату продажи;
- на место расположения (удаленность от обл.центра);
- на назначение участка;
- на площадь;
- на наличие подъездных дорог;
- на коммуникации;
- на торг.

Все корректировки, вносились в относительном выражении в цену предложения объекта-аналога, полученного на основе результата предыдущей корректировки.

Корректировка на передаваемые права, на условия финансирования и на условия продажи. Корректировка на передаваемые права равна единице, поскольку передаются права собственности.

В современной экономике существует ряд способов финансирования сделок с недвижимостью, основной альтернативой единовременному выкупу за полную стоимость с оплатой денежными средствами, служат различные способы привлечения кредитных ресурсов, а также покупка в рассрочку. В данном случае нами рассматривается возможность единовременной продажи, а также условия выставления объектов на продажу, учитывают именно единовременные условия финансирования. Поэтому корректировка на условия финансирования равна 1.

Условия продажи объектов аналогов и объекта оценки рыночные, когда объекты могут быть отчуждены 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. Поэтому корректировка на условия продажи равна 1.

Корректировка на дату продажи. Для объектов-аналогов, представленных на продажу в августе-сентябре 2020г., равна единице, поскольку дата оценки максимально приближена ко времени предложения объектов-аналогов на продажу. В данный временной промежуток не наблюдалось каких-либо колебаний цен на земельные участки.

Поправка на месторасположение вводилась согласно данным табл. 11.11 и составила:

При расчете стоимости земельных участков, расположенных в Высокогорском р-не (см. табл.13.1), корректировка применялась к объекту-аналогу №2 и составила 1,37, поскольку этот аналог расположен на расстоянии 35 км от г. Казань, в то время, как объекты оценки – на расстоянии около 20 км. Для аналогов №1 и №3, расположенных в пределах 30 км от г. Казань, корректировка составит 1.

При расчете стоимости земельных участков, расположенных в Лаишевском р-не (см. табл.13.2), корректировка составит 1 ко всем объектам-аналогам, поскольку все они, как и объект оценки, удалены от г. Казань на расстояние от 30 до 70 км.

При расчете стоимости земельного участка, расположенного в Рыбно-Слободском р-не (см. табл.13.3), корректировка применялась к объектам-аналогам №2, №3 и составила 0,85, поскольку эти аналоги расположены от г. Казань на расстоянии от 30 до 70 км, в то время, как объект оценки – на расстоянии около 96 км. Для аналога №1, расположенного на расстоянии более 70 км от г. Казань, корректировка составит 1.

Корректировка на назначение участков. При расчете стоимости земельных участков выбранные объекты-аналоги по своему назначению схожи с объектами оценки, относятся к землям сельскохозяйственного назначения, под сельскохозяйственное производство, поэтому данная поправка равна 1.

Корректировка на наличие подъездных дорог вводилась согласно данным табл. 11.10 и составила:

При расчете стоимости земельных участков, расположенных в Высокогорском р-не (см. табл.13.1), корректировка применялась к объектам-аналогам №1 и №2, поскольку дорога ведущая к ним с асфальтовым покрытием, в то время как подъездная дорога к объектам оценки грунтовая. Корректировка составила 0,83 (=1/1,2). Корректировка для объекта-аналога №3 с грунтовыми подъездными путями равна 1.

При расчете стоимости земельных участков, расположенных в Лаишевском р-не (см. табл.13.2), корректировка применялась к аналогу №1, поскольку подъездные пути, ведущие к нему, грунтовые, в то время как подъездная дорога к объектам оценки - с твердым покрытием (щебень). Корректировка к объектам-аналогам №2 и №3 равна 1, поскольку в непосредственной близости от этих объектов проходит дорога с асфальтовым покрытием.

При расчете стоимости земельного участка, расположенного в Рыбно-Слободском р-не (см. табл.13.3), подъездные пути к которому грунтовые, корректировка применялась к объектам-аналогам №2 и №3, поскольку в непосредственной близости от этих объектов проходит дорога с асфальтовым покрытием. Корректировка для объекта-аналога №1 с грунтовыми подъездными путями равна 1.

Корректировка на наличие коммуникаций равна 1, поскольку по данному параметру объекты оценки и объекты аналоги идентичны.

Корректировка на площадь применялась согласно данным таблицы 11.8.

Корректировка на торг. Цена аналогов является ценой предложения, поэтому к ним применена поправка в размере 0,82 (согласно данным таблицы 11.12).

После расчета поправки производится расчет стоимости 1 кв. м, путем умножения стоимости 1 кв.м. аналога земельного участка на величину полученной поправки.

Итоговая стоимость объектов, полученная с помощью сравнительного подхода, была определена как среднеарифметическая скорректированных удельных показателей цен аналогов.

Таблица 13-4 Сводная таблица по сравнительному методу

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Справедливая стоимость (метод сопоставимых продаж), руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 86399 кв.м., кад. №16:16:070502:78. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	86 399	26	**2 225 291**
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 196862 кв.м., кад. №16:16:070503:289. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	196 862	24	**4 715 447**
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 134646 кв.м., кад. №16:16:070503:290. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	134 646	24	**3 225 184**

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Справедливая стоимость (метод сопоставимых продаж), руб.
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 64744 кв.м., кад. №16:16:070503:291. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	64 744	26	**1 667 545**
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 350430 кв.м., кад. №16:16:070503:292. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	350 430	21	**7 491 304**
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 134650 кв.м., кад. №16:16:070503:293. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	134 650	24	**3 225 279**
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 223307 кв.м., кад. №16:16:070503:294. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	223 307	24	**5 348 886**
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 559278 кв.м., кад. №16:16:070503:295. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	559 278	21	**11 955 944**
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 194461 кв.м., кад. №16:16:070503:296. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	194 461	24	**4 657 936**
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 28107 кв.м., кад. №16:16:070503:297. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	28 107	26	**723 923**
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 170070 кв.м., кад. №16:16:070503:298. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	170 070	24	**4 073 697**

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Справедливая стоимость (метод сопоставимых продаж), руб.
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 226786 кв.м., кад. №16:16:070503:299. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	226 786	24	**5 432 219**
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 404705 кв.м., кад. №16:16:070503:300. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	404 705	21	**8 651 566**
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 9463 кв.м., кад. №16:16:070503:301. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	9 463	26	**243 729**
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2515258 кв.м., кад. №16:24:020401:293. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация. Республика Татарстан. Лаишевский муниципальный район. Чирповское сельское поселение, кв-л 020401. з/у 293	2 515 258	20	**49 154 668**
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 1530777 кв.м., кад. №16:24:020401:294. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация. Республика Татарстан. Лаишевский муниципальный район. Чирповское сельское поселение, кв-л 020401. з/у 294	1 530 777	20	**29 915 355**
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 1800000 кв.м., кад. №16:34:220501:81. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан. Рыбно-Слободский район, территория паевого фонда СХК Урахча. в 1 км южнее села Урахча до правого берега Куйбешевского водохранилища и в 1.5 км на восток от с Урахча до земель Камского лесхоза	1 800 000	13	**23 121 008**

14 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении стоимостных показателей, полученных на основе применяемых подходов к единой итоговой средневзвешенной величине справедливой стоимости оцениваемого объекта.

В данной оценке, при расчете стоимости свободных от застройки земельных участков, применялся только метод сопоставимых продаж, присваиваем ему вес -1.

Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости, равный сумме произведений значений альтернатив и соответствующих им весов, приведен в табл.14-1.

Таблица 14-1– Согласование результатов оценки

№ п/п	Подход/наименование объекта	Сравнительный подход (метод сопоставимых продаж)	Средневзве-шенная стоимость, руб.	Итоговая справедливая стоимость (с учетом округлен.), руб.
	Удельный вес	**1,00**	**1,00**	
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 86399 кв.м., кад. №16:16:070502:78. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	2 225 291	2 225 291	2 225 000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 196862 кв.м., кад. №16:16:070503:289. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	4 715 447	4 715 447	4 715 000
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 134646 кв.м., кад. №16:16:070503:290. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	3 225 184	3 225 184	3 225 000
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 64744 кв.м., кад. №16:16:070503:291. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	1 667 545	1 667 545	1 668 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 350430 кв.м., кад. №16:16:070503:292. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	7 491 304	7 491 304	7 491 000
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 134650 кв.м., кад. №16:16:070503:293. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	3 225 279	3 225 279	3 225 000

№ п/п	Подход/наименование объекта	Сравнительный подход (метод сопоставимых продаж)	Средневзве-шенная стоимость, руб.	Итоговая справедливая стоимость (с учетом округлен.), руб.
	Удельный вес	**1,00**	**1,00**	
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 223307 кв.м., кад. №16:16:070503:294. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	5 348 886	5 348 886	5 349 000
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 559278 кв.м., кад. №16:16:070503:295. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	11 955 944	11 955 944	11 956 000
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 194461 кв.м., кад. №16:16:070503:296. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	4 657 936	4 657 936	4 658 000
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 28107 кв.м., кад. №16:16:070503:297. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	723 923	723 923	724 000
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 170070 кв.м., кад. №16:16:070503:298. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	4 073 697	4 073 697	4 074 000
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 226786 кв.м., кад. №16:16:070503:299. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	5 432 219	5 432 219	5 432 000
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 404705 кв.м., кад. №16:16:070503:300. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	8 651 566	8 651 566	8 652 000
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 9463 кв.м., кад. №16:16:070503:301. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение	243 729	243 729	244 000

№ п/п	Подход/наименование объекта	Сравнительный подход (метод сопоставимых продаж)	Средневзве-шенная стоимость, руб.	Итоговая справедливая стоимость (с учетом округлен.), руб.
	Удельный вес	**1,00**	**1,00**	
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 2515258 кв.м., кад. №16:24:020401:293. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация. Республика Татарстан. Лаишевский муниципальный район. Чирповское сельское поселение, кв-л 020401. з/у 293	49 154 668	49 154 668	49 155 000
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 1530777 кв.м., кад. №16:24:020401:294. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация. Республика Татарстан. Лаишевский муниципальный район. Чирповское сельское поселение, кв-л 020401. з/у 294	29 915 355	29 915 355	29 915 000
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 1800000 кв.м., кад. №16:34:220501:81. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан. Рыбно-Слободский район, территория паевого фонда СХК Урахча. в 1 км южнее села Урахча до правого берега Куйбешевского водохранилища и в 1.5 км на восток от с Урахча до земель Камского лесхоза	23 121 008	23 121 008	23 121 000
	Итого:	**165 828 980**	**165 828 980**	**165 829 000**

15 СЕРТИФИКАЦИЯ

СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1 Факты, изложенные в заключении, верны и соответствуют действительности.

2 Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

3 Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4 Оценка была проведена, а заключение составлено в соответствии с Федеральными стандартами оценки №1, 2, 3, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299, а также Федеральным стандартом оценки №7, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611 и нормативно-методическими документами по оценке имущества и переоценке основных фондов.

5 Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования знаний и умений, с применением доступных для этого средств и методов, и являются на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

С уважением, директор
ООО «ИК «БИЗНЕС-СОДЕЙСТВИЕ» *Гилязова А.А.*

Оценщик: *Карасев А.А.*

16 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1 Гражданский кодекс Российской Федерации.

2 Земельный кодекс Российской Федерации.

3 Федеральный Закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

4 ФСО №1, 2, 3, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299, ФСО №7, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611.

5 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014)

6 Распоряжение Минимущества РФ от 6 марта 2002г. N 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков"

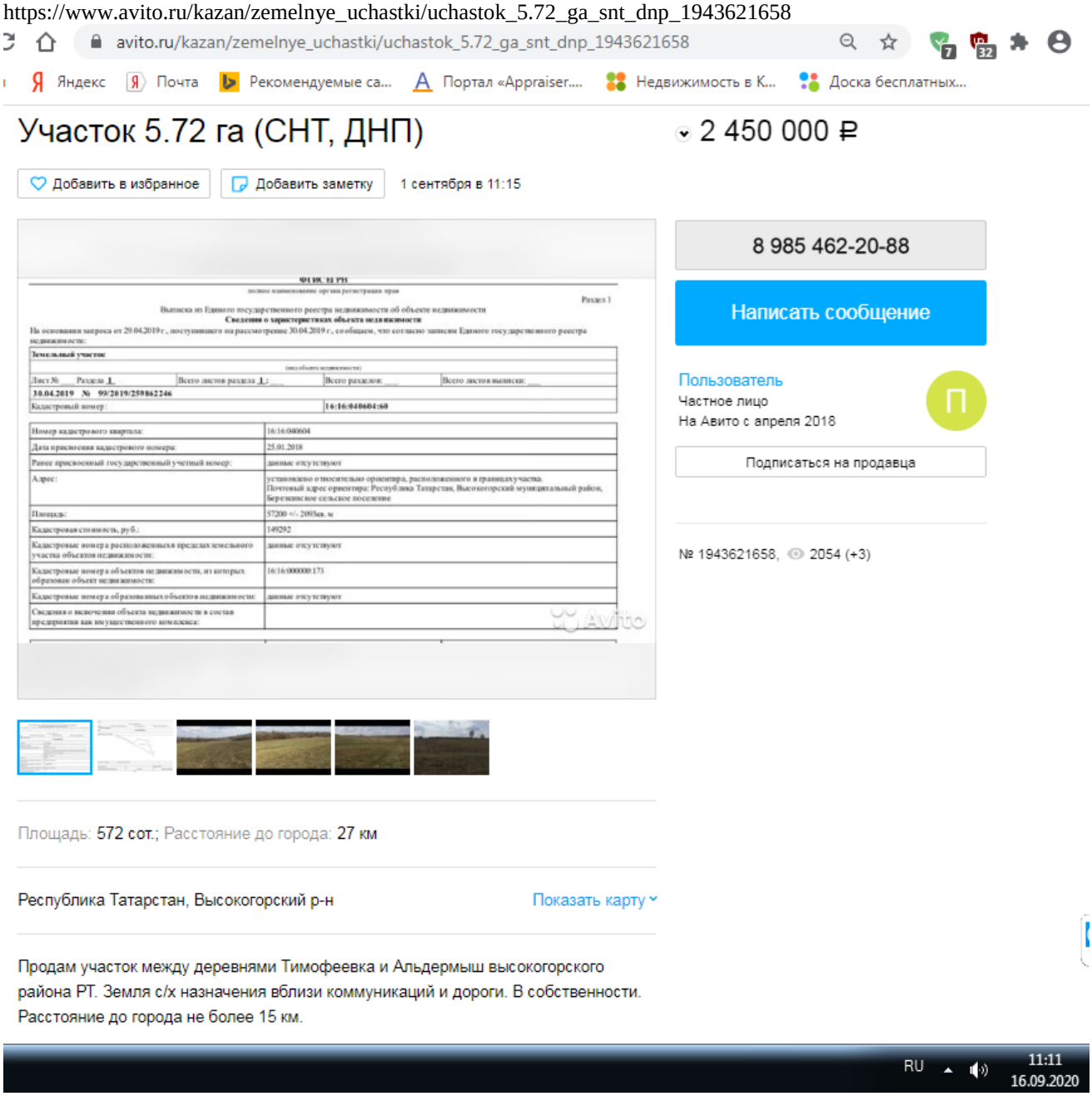
7 Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2018 год.

8 Источники информации, представленные в сети Интернет: https://www.avito.ru/, https://www.domofond.ru, https://tatarstan.move.ru, https://statrielt.ru.

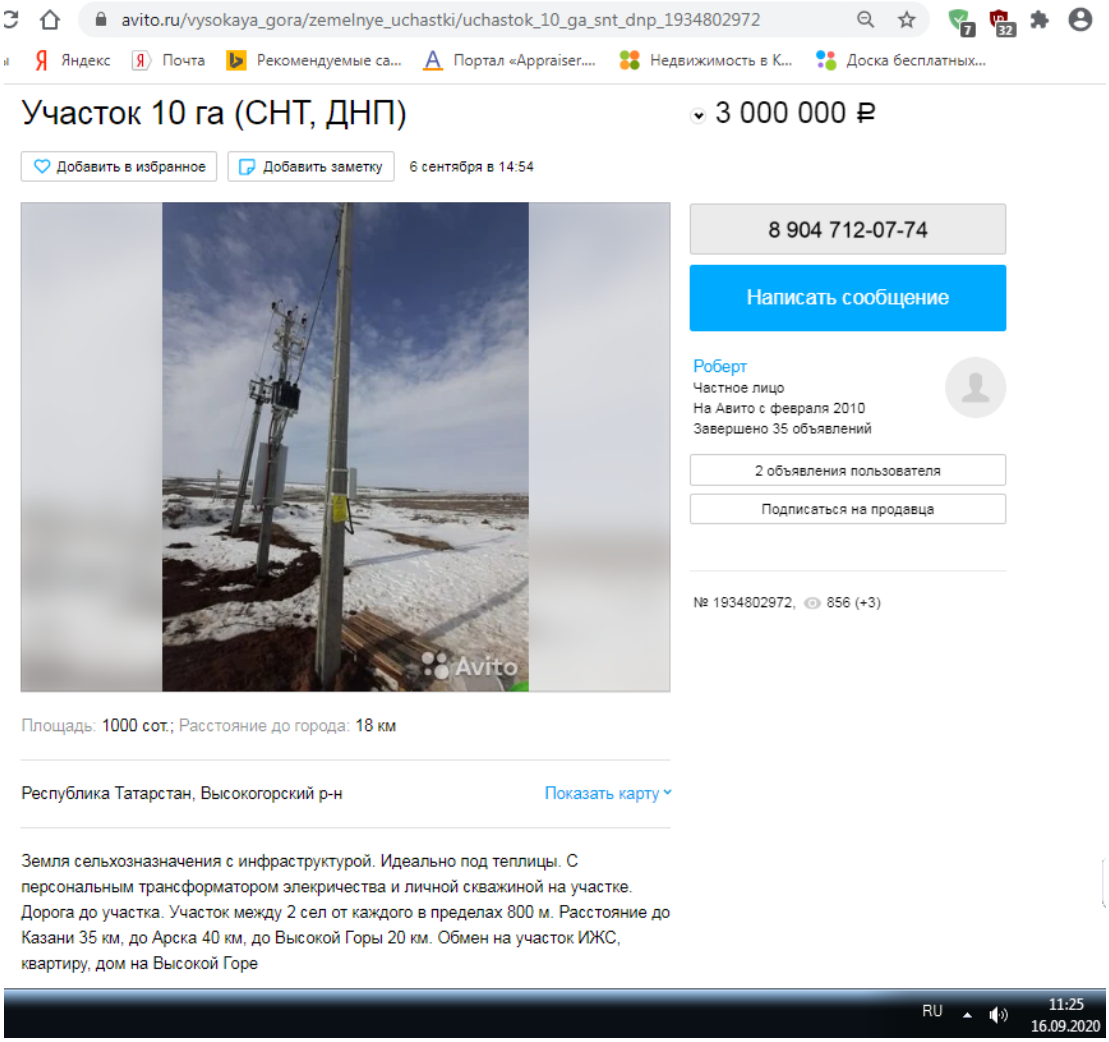
17 ПРИЛОЖЕНИЯ

Скриншоты объявлений о продаже объектов аналогов

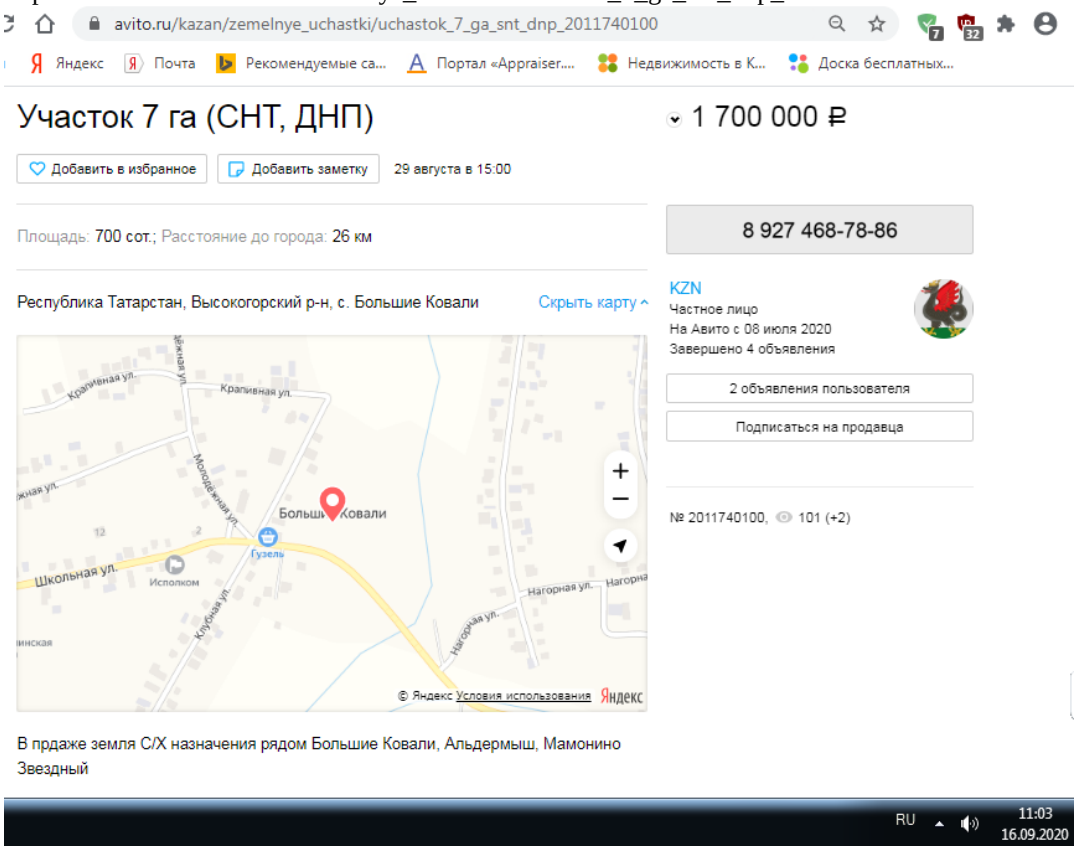
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5.72_ga_snt_dnp_1943621658



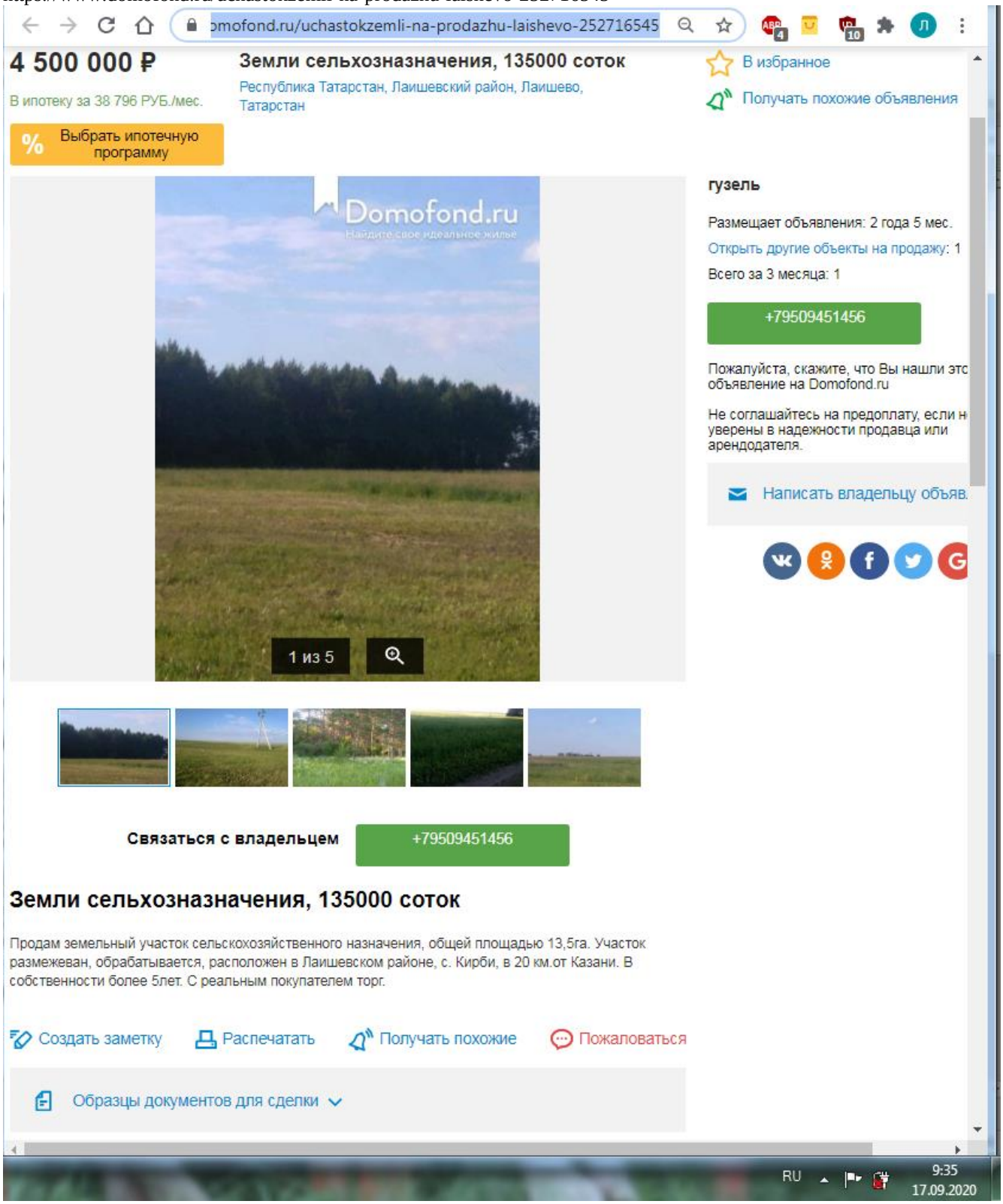
https://www.avito.ru/vysokaya_gora/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_1934802972

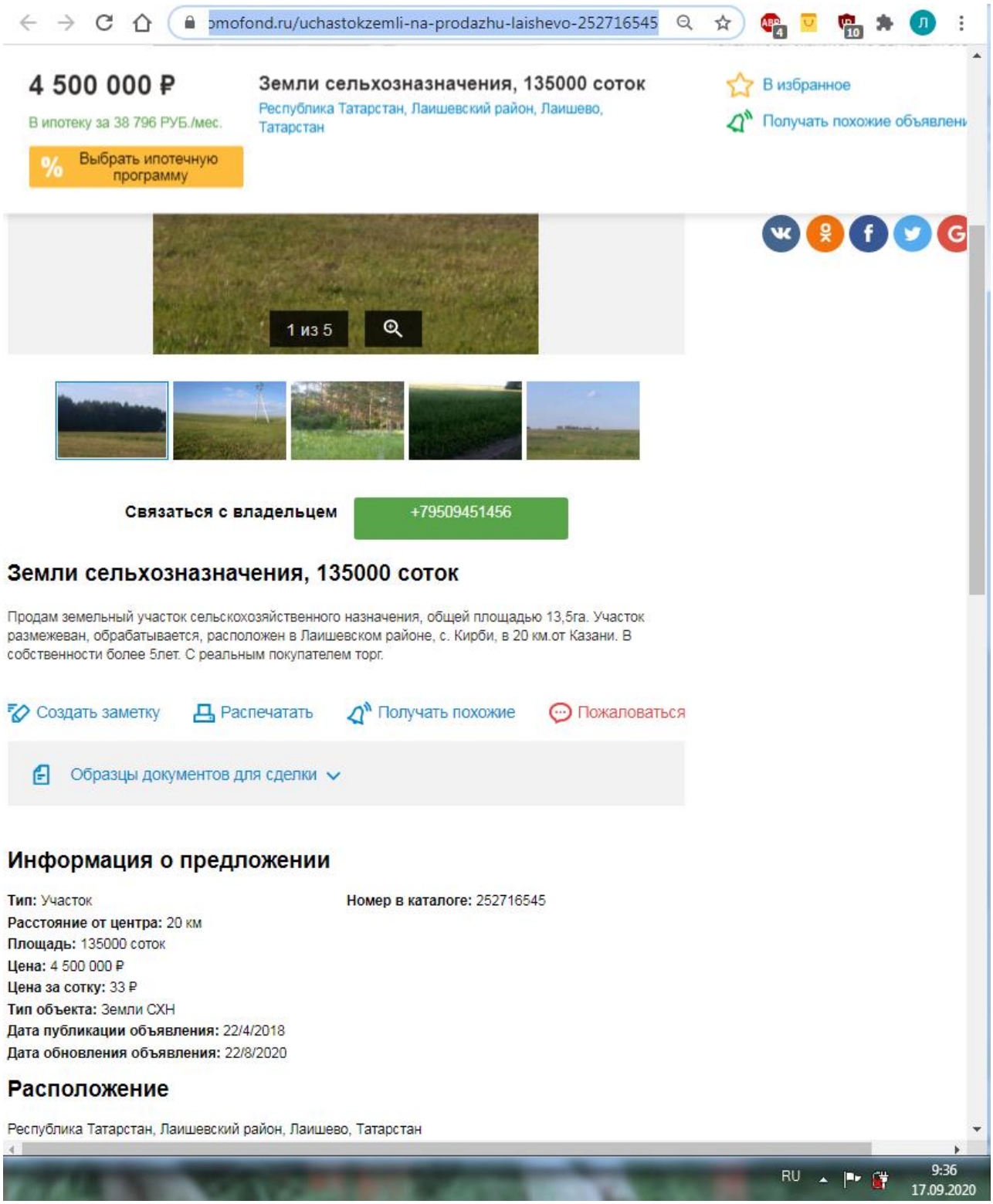


https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_2011740100



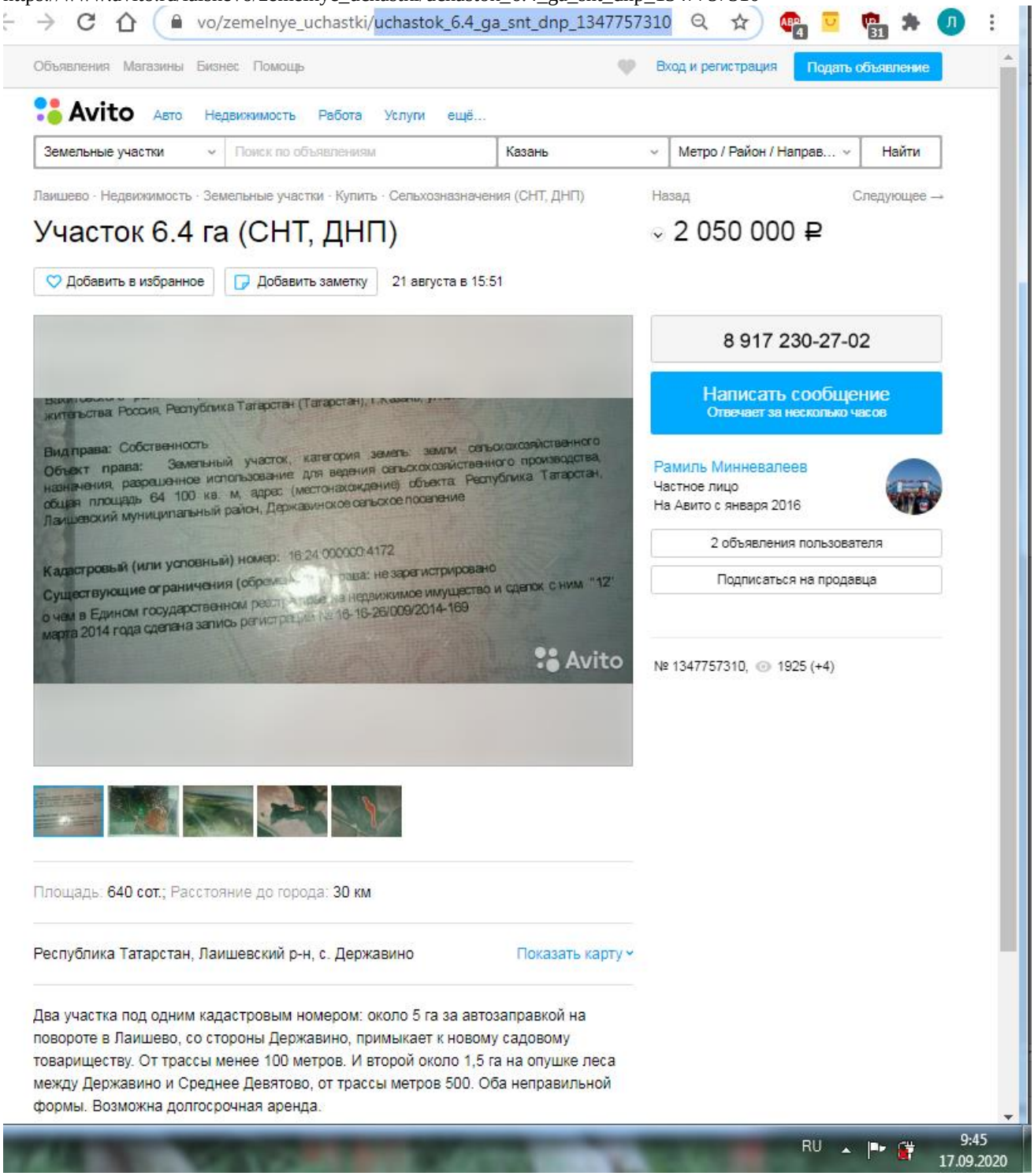
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-laishevo-252716545



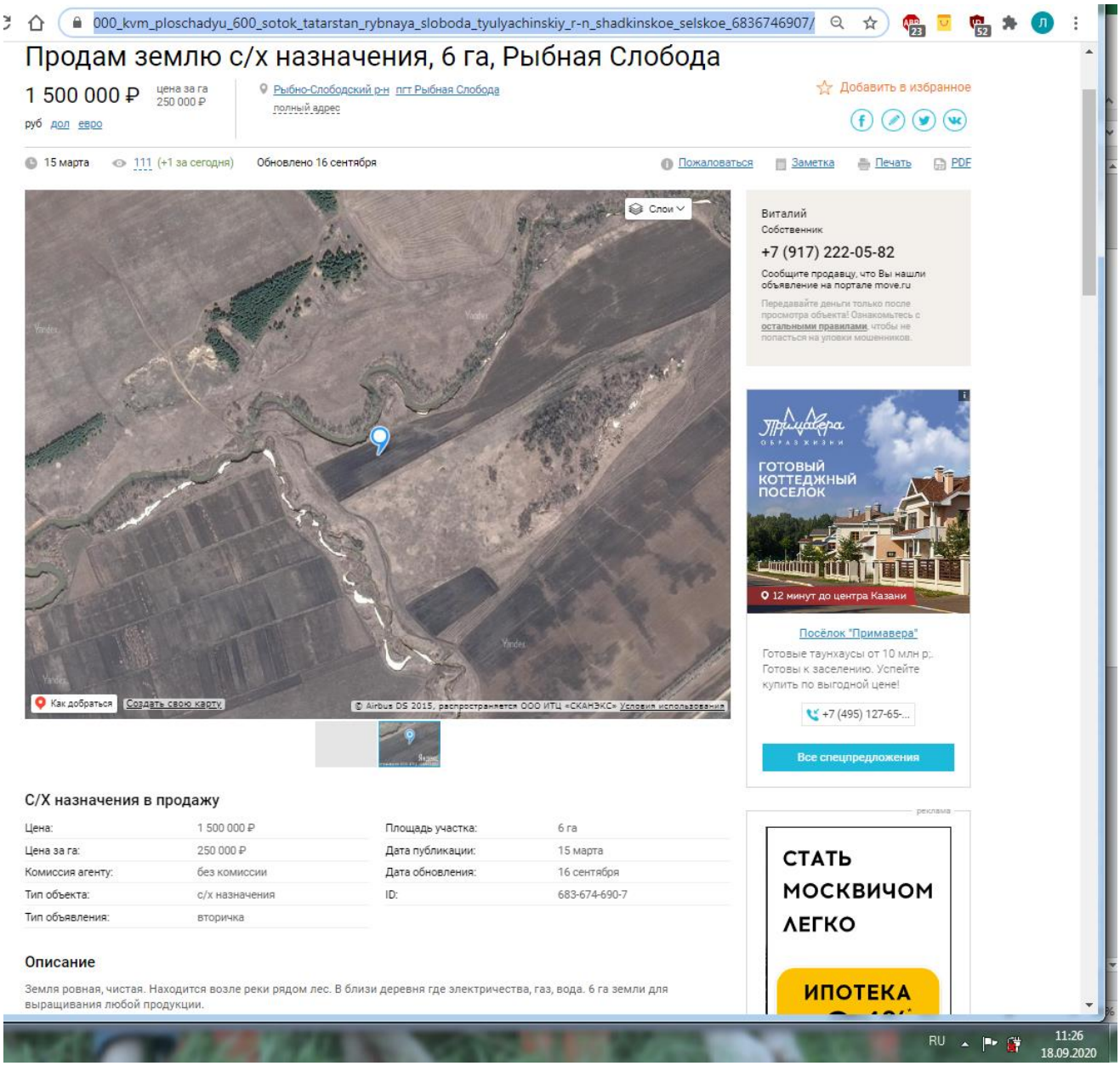

omofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-laishevo-252716545
4 500 000 ₽
В ипотеку за 38 796 РУБ./мес.
Выбрать ипотечную программу
Земли сельхозназначения, 135000 соток
Республика Татарстан, Лаишевский район, Лаишево, Татарстан
В избранное
Получать похожие объявлени
1 из 5
Связаться с владельцем
+79509451456
Земли сельхозназначения, 135000 соток
Продам земельный участок сельскохозяйственного назначения, общей площадью 13,5га. Участок размежеван, обрабатывается, расположен в Лаишевском районе, с. Кирби, в 20 км.от Казани. В собственности более 5лет. С реальным покупателем торг.
Создать заметку
Распечатать
Получать похожие
Пожаловаться
Образцы документов для сделки
Информация о предложении
Тип: Участок
Номер в каталоге: 252716545
Расстояние от центра: 20 км
Площадь: 135000 соток
Цена: 4 500 000 ₽
Цена за сотку: 33 ₽
Тип объекта: Земли СХН
Дата публикации объявления: 22/4/2018
Дата обновления объявления: 22/8/2020
Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский район, Лаишево, Татарстан
RU
9:36
17.09.2020

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5.67_ga_snt_dnp_806562429

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6.4_ga_snt_dnp_1347757310



https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_60000_kvm_ploschadyu_600_sotok_tatarstan_rybnaya_sloboda_tyulyachinskiy_r-n_shadkinskoe_selskoe_6836746907/



Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347249525			
Кадастровый номер:		**16:16:070502:78**	

Номер кадастрового квартала:	16:16:070502
Дата присвоения кадастрового номера:	21.01.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение
Площадь:	86399 +/- 2571.95кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	198717.7
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:16:000000:191
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347249525			
Кадастровый номер:		**16:16:070502:78**	

Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347249525			
Кадастровый номер:		**16:16:070502:78**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "АС-офисные комплексы", ИНН: 1660126756
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 16:16:070502:78-16/014/2018-2 от 19.10.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347249525			
Кадастровый номер:		**16:16:070502:78**	

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347233102			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:289**	

Номер кадастрового квартала:	16:16:070503
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение
Площадь:	196862 +/- 5086.85кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	574837.04
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:16:000000:187
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347233102			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:289**	

Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347233102			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:289**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "АС-офисные комплексы", ИНН: 1660126756
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 16:16:070503:289-16/014/2018-2 от 18.10.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

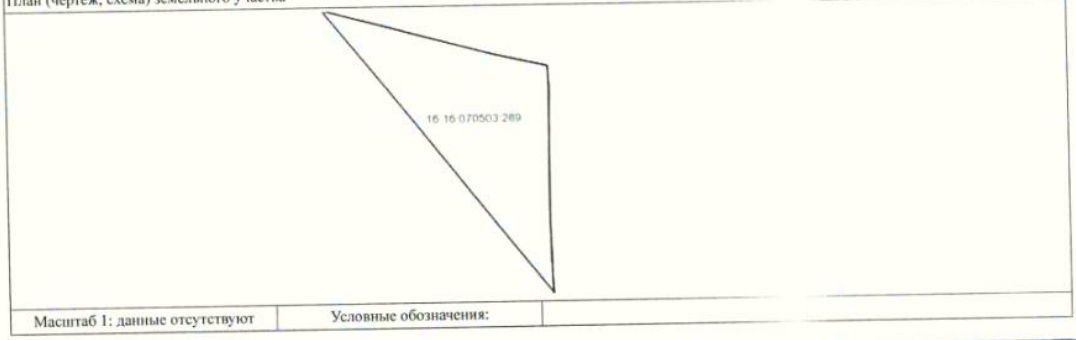
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347233102			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:289**	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347224885			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:290**	

Номер кадастрового квартала:	16:16:070503
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение
Площадь:	134646 +/- 3210.73кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	406630.92
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:16:000000:187
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347224885			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:290**	

Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347224885			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:290**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "АС-офисные комплексы", ИНН: 1660126756
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 16:16:070503:290-16/014/2018-2 от 18.10.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347224885			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:290**	

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347246350			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:291**	

Номер кадастрового квартала:	16:16:070503
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение
Площадь:	64744 +/- 2226.42кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	189052.48
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:16:000000:187
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347246350			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:291**	

Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347246350			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:291**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "АС-офисные комплексы", ИНН: 1660126756
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 16:16:070503:291-16/014/2018-2 от 18.10.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

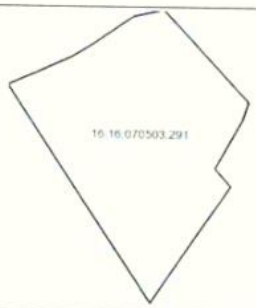
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347246350			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:291**	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347240135			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:292**	

Номер кадастрового квартала:	16:16:070503
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение
Площадь:	350430 +/- 5179.75кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	991716.9
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:16:000000:7939
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:16:000000:187
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347240135			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:292**	

Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347240135			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:292**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "АС-офисные комплексы", ИНН: 1660126756
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 16:16:070503:292-16/014/2018-2 от 18.10.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347240135			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:292**	

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347226617			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:293**	

Номер кадастрового квартала:	16:16:070503
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение
Площадь:	134650 +/- 3210.79кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	406643
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:16:000000:7939
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:16:000000:187
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347226617			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:293**	

Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347226617			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:293**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "АС-офисные комплексы", ИНН: 1660126756
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 16:16:070503:293-16/014/2018-2 от 18.10.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

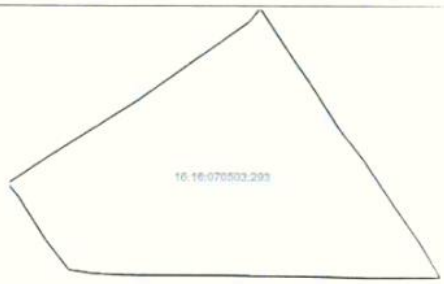
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347226617			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:293**	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347234640			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:294**	

Номер кадастрового квартала:	16:16:070503
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение
Площадь:	223307 +/- 4134.85кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	654289.51
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:16:000000:187
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347234640			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:294**	

Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347234640			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:294**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "АС-офисные комплексы", ИНН: 1660126756
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 16:16:070503:294-16/014/2018-2 от 18.10.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

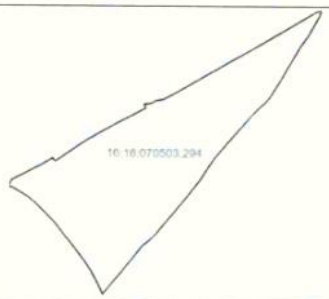
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347234640			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:294**	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347245210			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:295**	

Номер кадастрового квартала:	16:16:070503
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение
Площадь:	559278 +/- 6543.68кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1689019.56
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:16:000000:7939
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:16:000000:187
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347245210			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:295**	

Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347245210			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:295**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "АС-офисные комплексы", ИНН: 1660126756
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 16:16:070503:295-16/014/2018-2 от 18.10.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

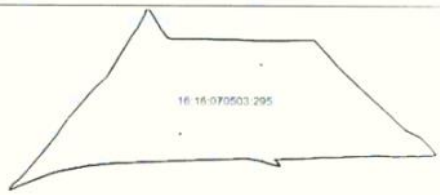
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347245210			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:295**	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347231203			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:296**	

Номер кадастрового квартала:	16:16:070503
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение
Площадь:	194461 +/- 3858.55кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	583383
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:16:000000:7939
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:16:000000:187
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347231203			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:296**	

Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347231203			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:296**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "АС-офисные комплексы", ИНН: 1660126756
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 16:16:070503:296-16/014/2018-2 от 18.10.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

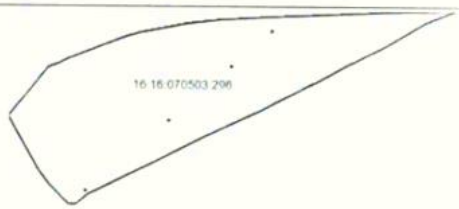
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347231203			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:296**	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347238312			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:297**	

Номер кадастрового квартала:	16:16:070503
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение
Площадь:	28107 +/- 1467.01кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	85164.21
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:16:000000:187
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347238312			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:297**	

Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347238312			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:297**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "АС-офисные комплексы", ИНН: 1660126756
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 16:16:070503:297-16/014/2018-2 от 18.10.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

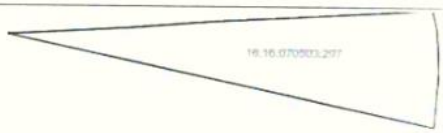
М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347238312			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:297**	

План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347228735			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:298**	

Номер кадастрового квартала:	16:16:070503
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение
Площадь:	170070 +/- 3608.46кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	462590.4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:16:000000:187
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347228735			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:298**	

Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347228735			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:298**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "АС-офисные комплексы", ИНН: 1660126756
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 16:16:070503:298-16/014/2018-2 от 18.10.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347228735			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:298**	

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347236138			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:299**	

Номер кадастрового квартала:	16:16:070503
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение
Площадь:	226786 +/- 4166.93кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	655411.54
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:16:000000:187
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347236138			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:299**	

Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347236138			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:299**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "АС-офисные комплексы", ИНН: 1660126756
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 16:16:070503:299-16/014/2018-2 от 18.10.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347236138			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:299**	

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347242242			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:300**	

Номер кадастрового квартала:	16:16:070503
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение
Площадь:	404705 +/- 5566.43кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	833692.3
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:16:000000:187
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347242242			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:300**	

Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347242242			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:300**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "АС-офисные комплексы", ИНН: 1660126756
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 16:16:070503:300-16/014/2018-2 от 18.10.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347242242			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:300**	

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347249502			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:301**	

Номер кадастрового квартала:	16:16:070503
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Большековалинское сельское поселение
Площадь:	9463 +/- 851.19кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	21481.01
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:16:000000:187
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347249502			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:301**	

Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347249502			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:301**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "АС-офисные комплексы", ИНН: 1660126756
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 16:16:070503:301-16/014/2018-2 от 18.10.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347249502			
Кадастровый номер:		**16:16:070503:301**	

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347265024			
Кадастровый номер:		**16:24:020401:293**	

Номер кадастрового квартала:	16:24:020401
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Чирповское сельское поселение, кв-л 020401, з/у 293
Площадь:	2515258 +/- 555.09кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	8199741.08
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:020401:284
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347265024			
Кадастровый номер:		**16:24:020401:293**	

Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347265024			
Кадастровый номер:		**16:24:020401:293**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "Торговый Центр"Алтын", ИНН: 1655165830
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 16:24:020401:293-16/001/2018-2 от 26.11.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

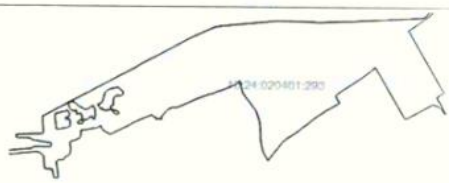
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347265024			
Кадастровый номер:		**16:24:020401:293**	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347262604			
Кадастровый номер:		**16:24:020401:294**	

Номер кадастрового квартала:	16:24:020401
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Чирповское сельское поселение, кв-л 020401, з/у 294
Площадь:	1530777 +/- 433.04кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	5296488.42
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:00:000000:298, 16:24:000000:4190
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:020401:284
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347262604			
Кадастровый номер:		**16:24:020401:294**	

Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	Кирш Галина Владимировна №16-10-39
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.09.2020 № 99/2020/347262604				
Кадастровый номер:			**16:24:020401:294**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "Торговый Центр"Алтын", ИНН: 1655165830
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 16:24:020401:294-16/001/2018-3 от 26.11.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1. вид:		Прочие ограничения (обременения). Особый режим использования земли: охранная зона нефтепровода
	3.1.1. дата государственной регистрации:		21.10.2011
	3.1.1. номер государственной регистрации:		16-16-26/038/2011-517
	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок не ограничен
	3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Транснефть-Прикамье", ИНН: 1645000340
	3.1.1. основание государственной регистрации:		Постановление Кабинета Министров РТ "Об утверждении Порядка использования земель в охранных зонах трубопроводов" от 20.08.2007 №395; Земельный кодекс Российской Федерации №136-ФЗ от 25.10.2001г
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 11.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.09.2020 № 99/2020/347458129				
Кадастровый номер:			**16:34:220501:81**	

Номер кадастрового квартала:	16:34:220501
Дата присвоения кадастрового номера:	24.04.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Рыбно-Слободский район, территория паевого фонда СХК Урахча, в 1 км южнее села Урахча до правого берега Куйбешевского водохранилища и в 1,5 км на восток от с Урахча до земель Камского лесхоза
Площадь:	1800000 +/- 540028.25кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	3762000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.09.2020 № 99/2020/347458129			
Кадастровый номер:		**16:34:220501:81**	

Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.09.2020 № 99/2020/347458129			
Кадастровый номер:		**16:34:220501:81**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "Бизнес-центр"Проточная 8", ИНН: 1656044557
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 16:34:220501:81-16/035/2018-2 от 24.10.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

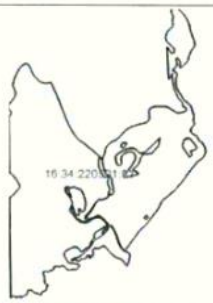
М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

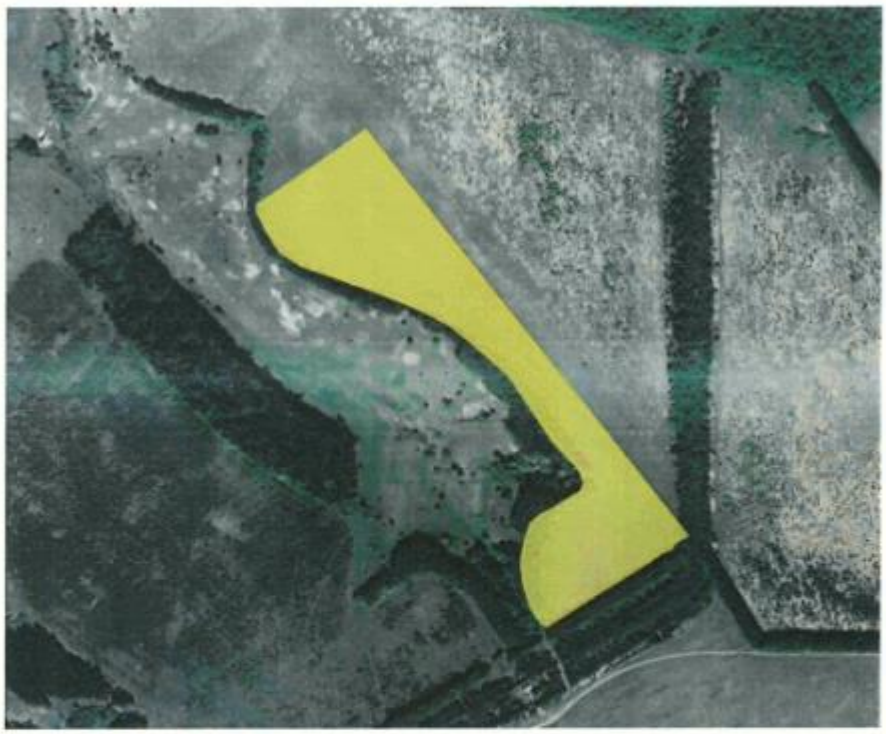
Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.09.2020 № 99/2020/347458129			
Кадастровый номер:		**16:34:220501:81**	

План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Справка о земельном участке 16:16:070502:78



Площадь ЗУ: 86399 кв. м.

Подъездные пути: грунт

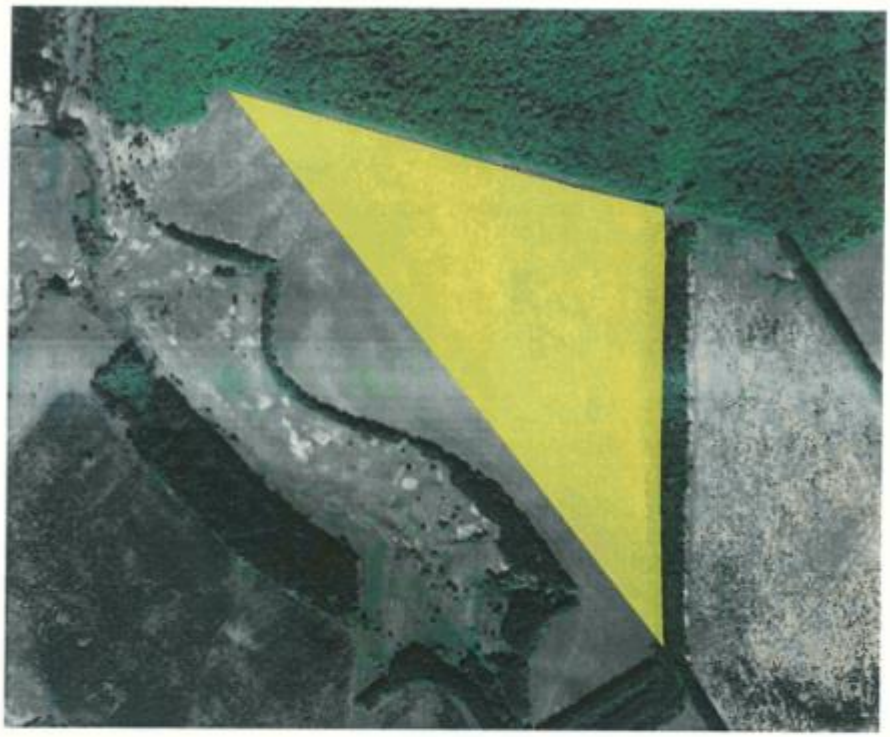
Коммуникации: в 500 м проходит ЛЭП

Рельеф: ровная поверхность

Расстояние до ближайшего населенного пункта: 1,3 км

Расстояние до Казани: 20 км

Справка о земельном участке 16:16:070503:289



Площадь ЗУ: 196862 кв. м.

Подъездные пути: грунт

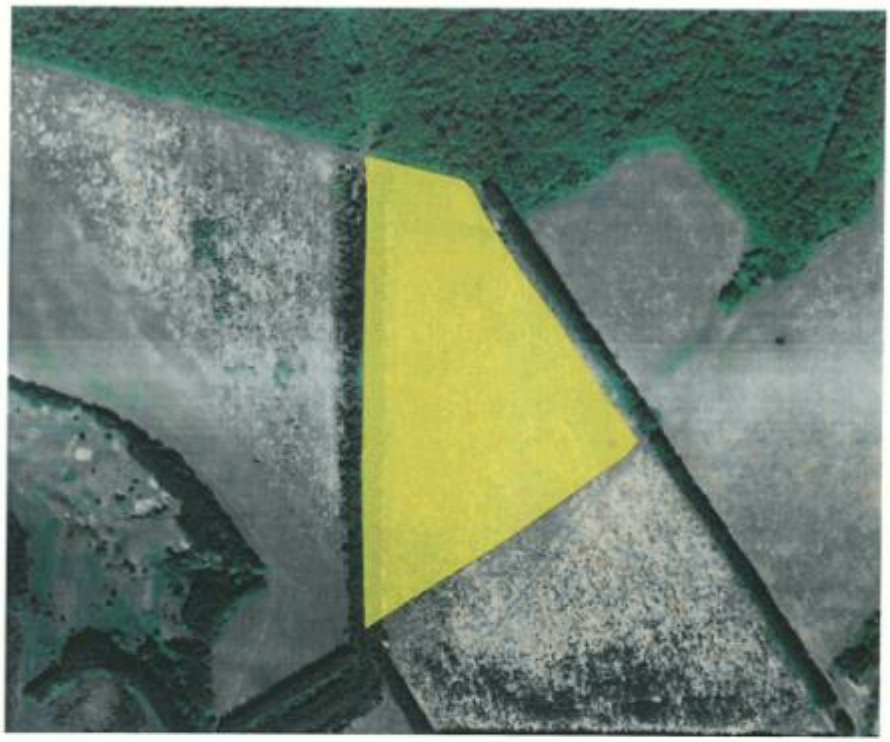
Коммуникации: в 500 м проходит ЛЭП

Рельеф: ровная поверхность

Расстояние до ближайшего населенного пункта: 1,8 км

Расстояние до Казани: 20 км

Справка о земельном участке 16:16:070503:290



Площадь ЗУ: 134646 кв. м.

Подъездные пути: грунт

Коммуникации: в 400 м проходит ЛЭП

Рельеф: ровная поверхность

Расстояние до ближайшего населенного пункта: 1,8 км

Расстояние до Казани: 20 км

Справка о земельном участке 16:16:070503:291

Площадь ЗУ: 64744 кв. м.

Подъездные пути: грунт

Коммуникации: в 400 м проходит ЛЭП

Рельеф: ровная поверхность

Расстояние до ближайшего населенного пункта: 2,6 км

Расстояние до Казани: 20,8 км

Справка о земельном участке 16:16:070503:292

Площадь ЗУ: 350430 кв. м.

Подъездные пути: грунт

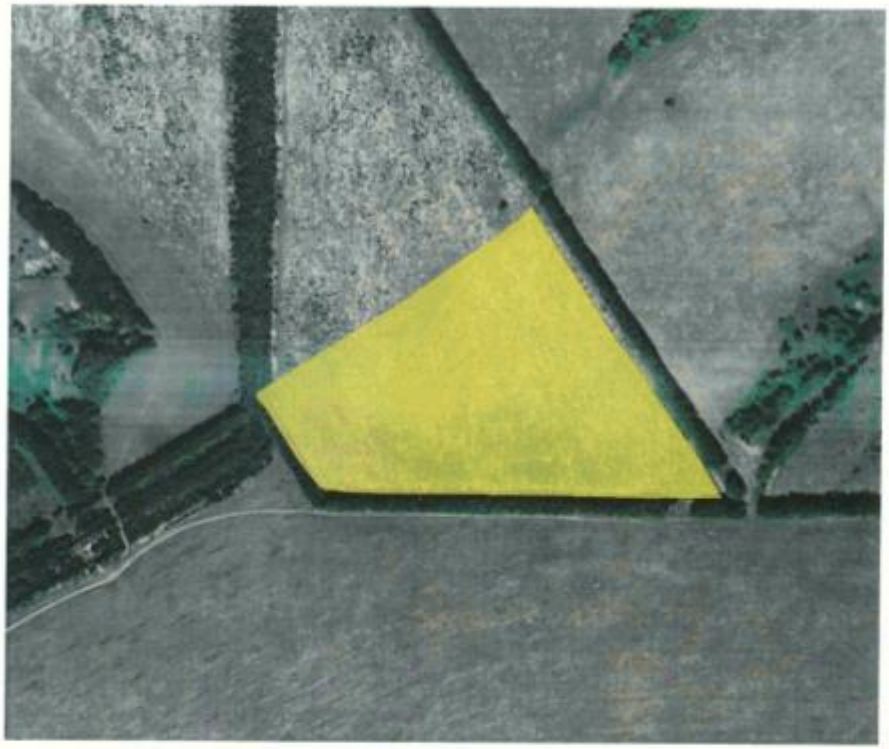
Коммуникации: электричество

Рельеф: ровная поверхность

Расстояние до ближайшего населенного пункта: 2,4 км

Расстояние до Казани: 20,8 км

Справка о земельном участке 16:16:070503:293



Площадь ЗУ: 134650 кв. м.

Подъездные пути: грунт

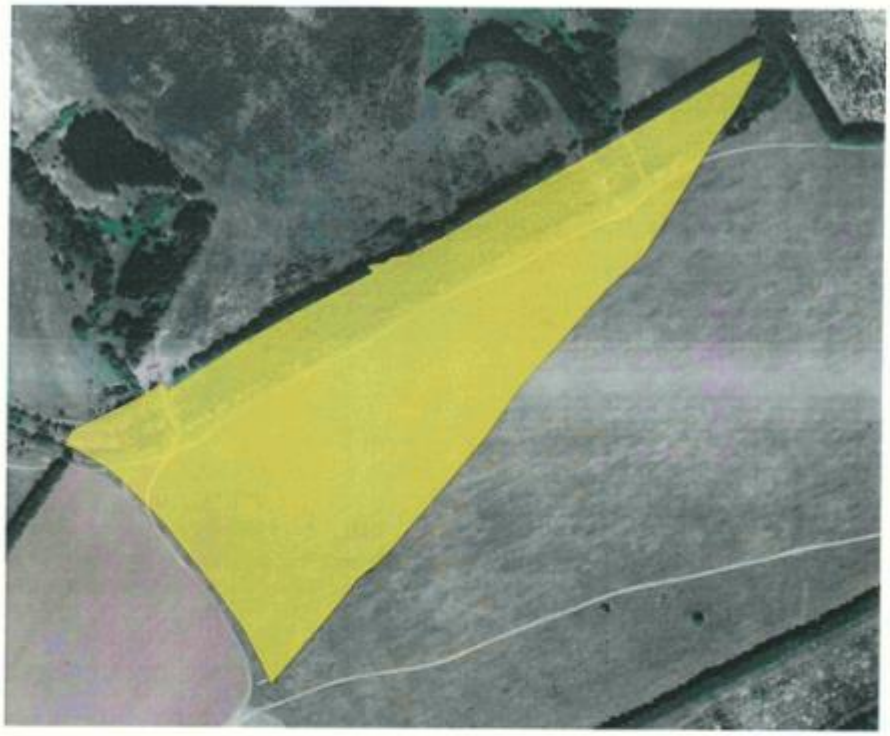
Коммуникации: электричество

Рельеф: ровная поверхность

Расстояние до ближайшего населенного пункта: 1,8 км

Расстояние до Казани: 20 км

Справка о земельном участке 16:16:070503:294



Площадь ЗУ: 223307 кв. м.

Подъездные пути: грунт

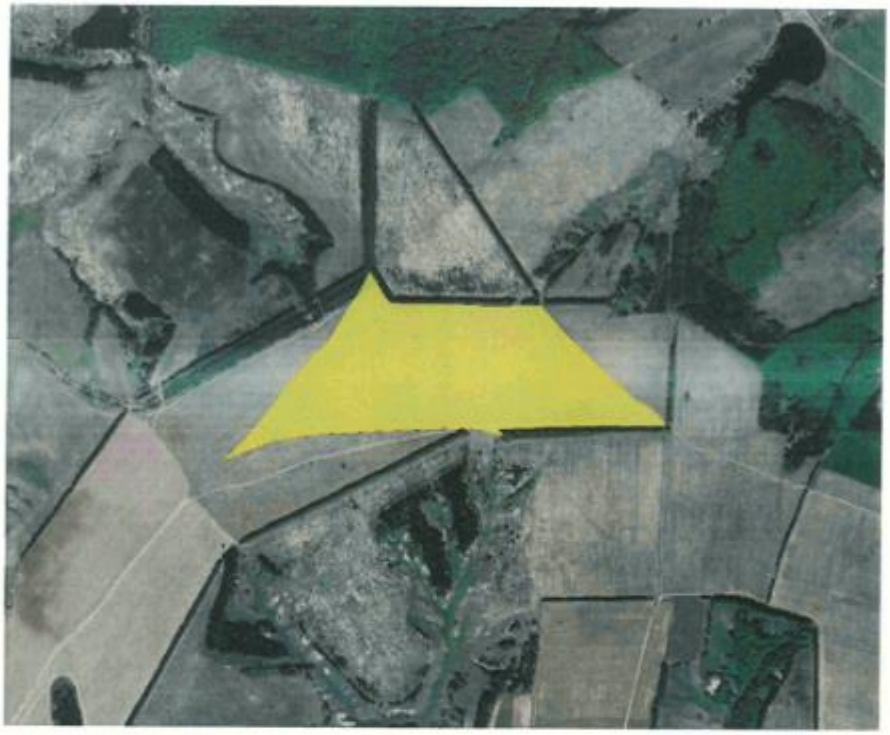
Коммуникации: в 200 м проходит ЛЭП

Рельеф: ровная поверхность

Расстояние до ближайшего населенного пункта: 0,6 км

Расстояние до Казани: 19 км

Справка о земельном участке 16:16:070503:295



Площадь ЗУ: 559278 кв. м.

Подъездные пути: грунт

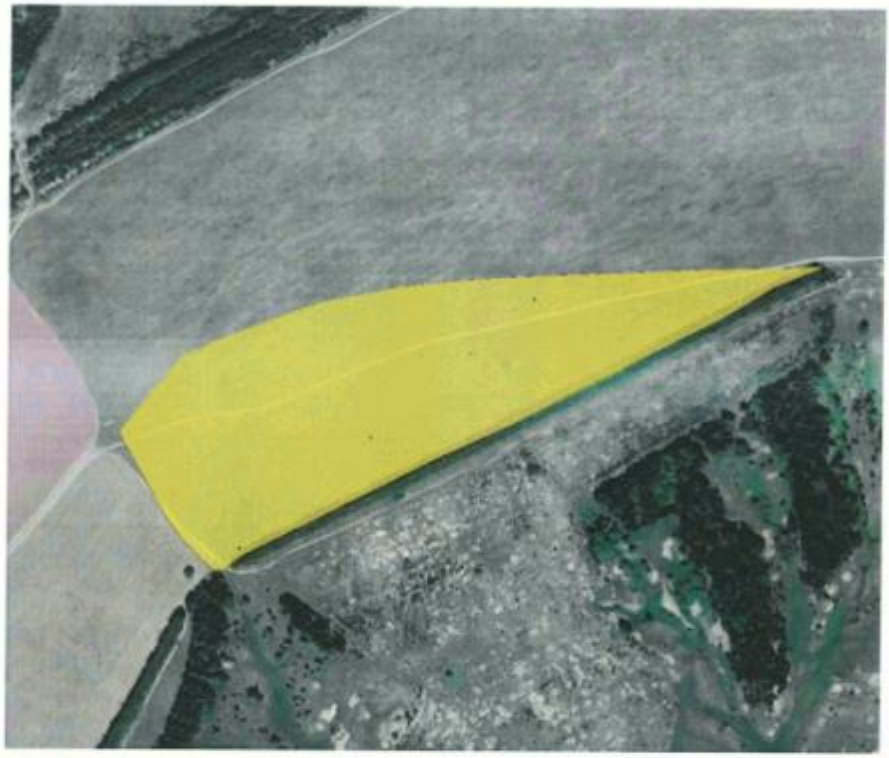
Коммуникации: электричество

Рельеф: ровная поверхность

Расстояние до ближайшего населенного пункта: 0,6 км

Расстояние до Казани: 19 км

Справка о земельном участке 16:16:070503:296



Площадь ЗУ: 194461 кв. м.

Подъездные пути: грунт

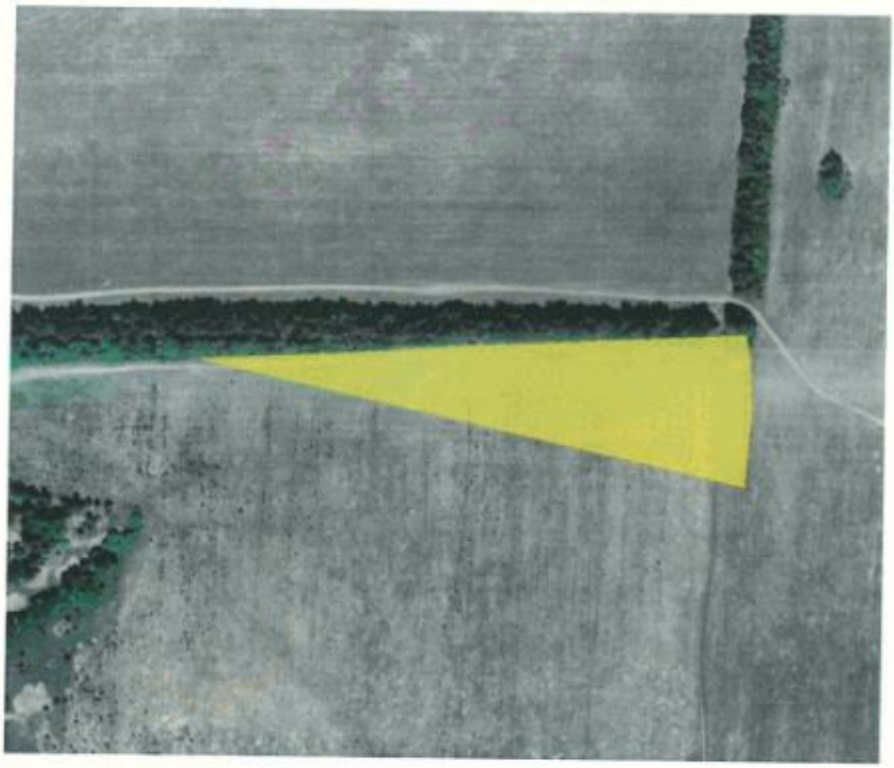
Коммуникации: в 150 м проходит ЛЭП

Рельеф: ровная поверхность

Расстояние до ближайшего населенного пункта: 1,3 км

Расстояние до Казани: 19 км

Справка о земельном участке 16:16:070503:297



Площадь ЗУ: 28107 кв. м.

Подъездные пути: грунт

Коммуникации: в 500 м проходит ЛЭП

Рельеф: ровная поверхность

Расстояние до ближайшего населенного пункта: 2,4 км

Расстояние до Казани: 20,4 км

Справка о земельном участке 16:16:070503:298

Площадь ЗУ: 170070 кв. м.

Подъездные пути: грунт

Коммуникации: в 300 м проходит ЛЭП

Рельеф: ровная поверхность

Расстояние до ближайшего населенного пункта: 2,9 км

Расстояние до Казани: 20,8 км

Справка о земельном участке 16:16:070503:299

Площадь ЗУ: 226786 кв. м.

Подъездные пути: грунт

Коммуникации: электричество

Рельеф: ровная поверхность

Расстояние до ближайшего населенного пункта: 2,9 км

Расстояние до Казани: 20,8 км

Справка о земельном участке 16:16:070503:300

Площадь ЗУ: 404705 кв. м.

Подъездные пути: грунт

Коммуникации: в 500 м проходит ЛЭП

Рельеф: ровная поверхность

Расстояние до ближайшего населенного пункта: 0,6 км

Расстояние до Казани: 18,3 км

Справка о земельном участке 16:16:070503:301

Площадь ЗУ: 9463 кв. м.

Подъездные пути: грунт

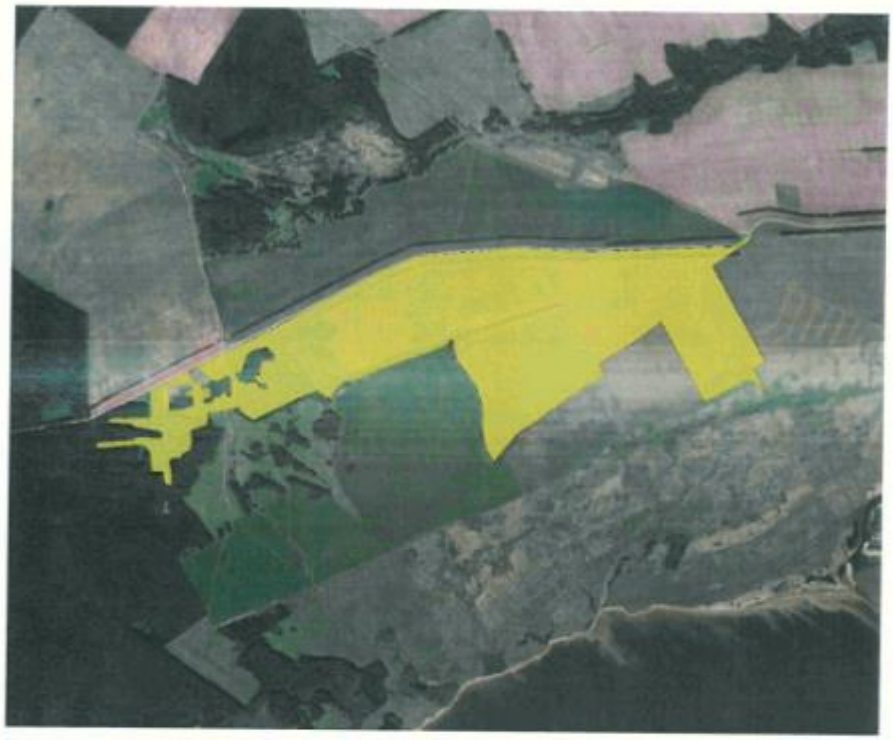
Коммуникации: в 150 м проходит ЛЭП

Рельеф: ровная поверхность

Расстояние до ближайшего населенного пункта: 2,7 км

Расстояние до Казани: 21,3 км

Справка о земельном участке 16:24:020401:293



Площадь ЗУ: 2515258 кв. м.

Подъездные пути: щебень

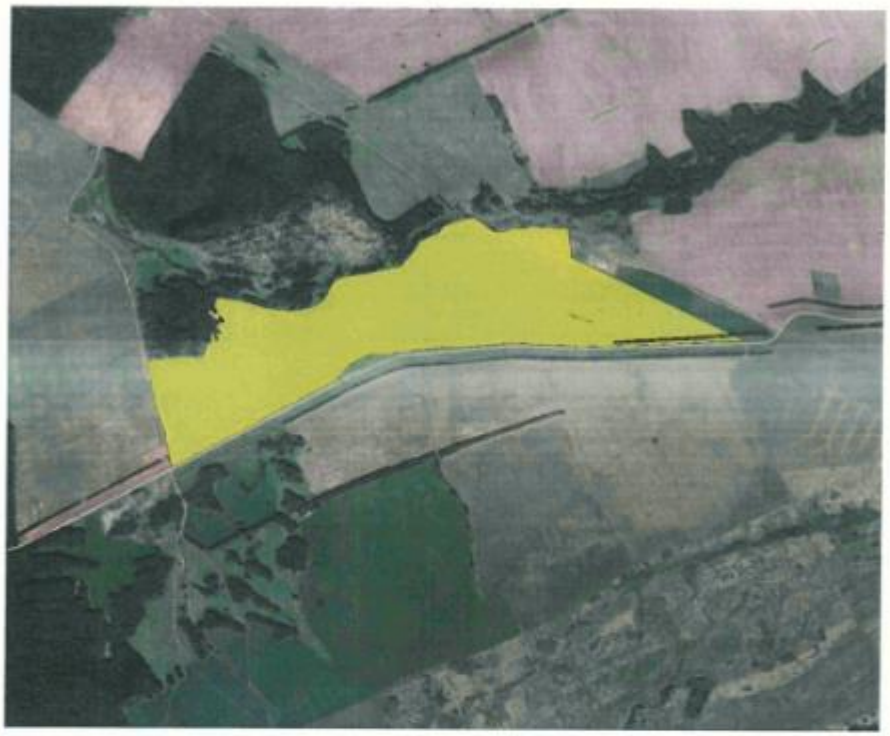
Коммуникации: электричество

Рельеф: ровная поверхность

Расстояние до ближайшего населенного пункта: 2,1 км

Расстояние до Казани: 47 км

Справка о земельном участке 16:24:020401:294



Площадь ЗУ: 1530777 кв. м.

Подъездные пути: щебень

Коммуникации: электричество

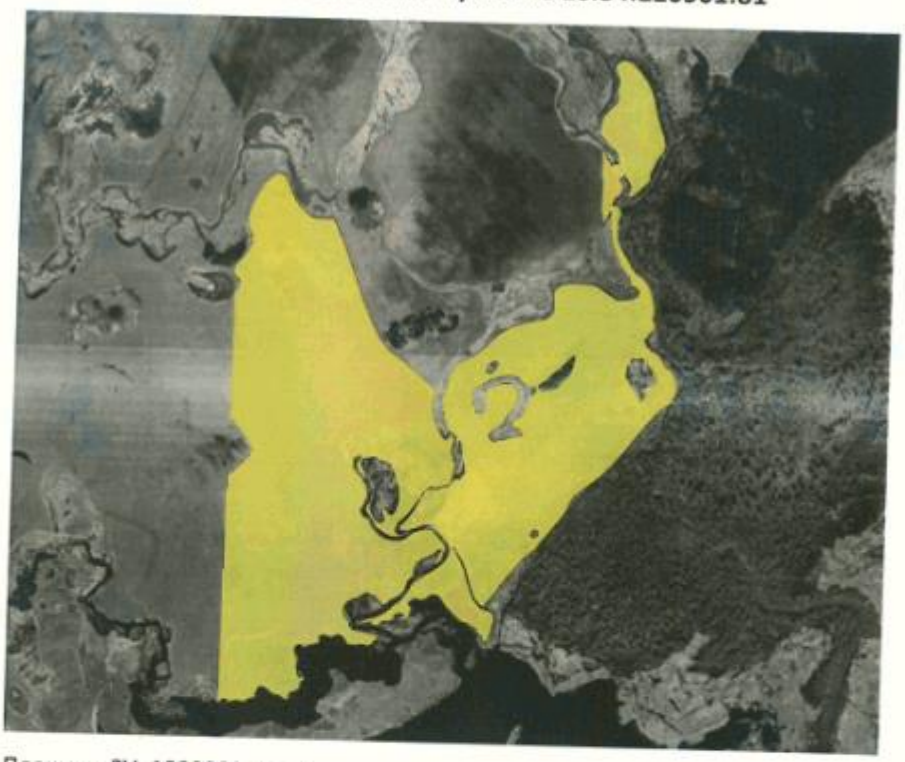
Рельеф: ровная поверхность

Расстояние до ближайшего населенного пункта: 2,1 км

Расстояние до Казани: 47 км

КОПИЯ ВЕРНА

Справка о земельном участке 16:34:220501:81



Площадь ЗУ: 1800000 кв. м.

Подъездные пути: грунт

Коммуникации: нет

Рельеф: ровная поверхность

Расстояние до ближайшего населенного пункта: 0,8 км

Расстояние до Казани: 95,6 км

Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

Страховое публичное акционерное общество

Insurance company

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ № 433-548-001233/20

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-548-001233/20 от «14» января 2020 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**Общество с ограниченной ответственностью «Инновационная компания «Бизнес-Содействие»** Юридический адрес: 420111, г. Казань, ул. Островского, д.34/4. ИНН: 1655317681
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С **«04» февраля 2020 года по «03» февраля 2021 года,** обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей.**
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-548-001233/20 от «14» января 2020 г.
СТРАХОВЩИК:	**Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 2 от 10.12.2018 г. Е.В. Титова

Место выдачи: *г. Казань* *Дата выдачи:* *14 января 2020 г.*

Филиал в Республике Татарстан (Татарстан) ИНГОССТРАХ Ingosstrakh Для страховых документов

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
+7 (495) 956 77 77

12-2, Pyatnickaya st., GSP-7, Moscow, 117997, Russia
+7 (495) 956 77 77

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

КАРАСЕВ
Александр Анатольевич

ИНН 166007075110

является членом

Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

(включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006)

Основание: Протокол заседания Правления НП СРО «НКСО» от 19 февраля 2010 года №29

Президент Д.А. Кувалдин

Регистрационный № 01960

Дата выдачи 09 марта 2010 года

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 4991R/776/00037/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4991R/776/00037/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Карасев Александр Анатольевич
Адрем: РТ, г. Казань, ул. Солдатская, 5 - 46
ИНН 166007075110

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей.

Франшиза: не предусмотрена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «04» мая 2020г. и действует до «03» мая 2021г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

/Брюханова Р.Ф./

Страхователь:
Карасев Александр Анатольевич

/Карасев А.А./

Место и дата выдачи полиса:
г.Казань
«30» апреля 2020 г.