

ОТЧЕТ

об определении рыночной стоимости объекта оценки

Объект оценки:	Земельные участки общей площадью 7 684 471 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение
Вид стоимости:	Рыночная (справедливая) стоимость.
Заказчик оценки:	ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «ТФБ-Рентный инвестиционный фонд»
Оценщик:	Хасанов Ильнар Илгизарович
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	ООО «АК ВОСТОК»
Дата определения стоимости:	22.02.2018г.
Дата проведения оценки:	22.02.2018г.
Дата составления отчета:	22.02.2018г.
Дата обследования:	13.02.2018г.
Порядковый номер отчета:	75

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	9
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	12
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	13
8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	15
10.ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	16
11.ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
12.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	23
13.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ	68
14.РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	74
14.1. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	74
14.2. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	76
14.3. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	78
15.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	93
16.ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	94
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ -ОТСУТСТВУЮТ	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ	96
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ	97

Генеральному директору
ЗАО «УК «ГФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный
«ГФБ-Рентный инвестиционный фонд»
Глазунову Н.В.

Уважаемый Никита Владимирович!

На основании договора №62-О от 17.03.2009г. и задания на оценку №62-О/2-18 от 13.02.2018г., заключенных между ЗАО «УК «ГФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «ГФБ-Рентный инвестиционный фонд» и ООО «АК ВОСТОК» нами была произведена оценка рыночной стоимости земельных участков общей площадью 7 684 471 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, по состоянию на дату оценки 22.02.2018 г.

Цель оценки – определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Оценка производилась в соответствии с требованиями Федерального Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 (с учетом изменений, существующих на дату составления отчета), Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности: ФСО № 1, 2, 3, 7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297-299, от 25.09.2014г. №611 соответственно, а также в соответствии МСО 2011 (IVS 2011), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и со стандартами и правилами Общероссийской оценочной организации Российское общество оценщиков (РОО) с учетом изменений и дополнений на дату оценки, и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, мы пришли к заключению, что на дату оценки рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки составляет (с учетом округления):

390 146 223 (Триста девяносто миллионов сто сорок шесть тысяч двести двадцать три) рубля,

НДС не облагается, в том числе:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.
1	Земельный участок	16:24:240301:3369	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	3 428	1 525 460	445
2	Земельный участок	16:24:240301:3368	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	635 671	282 873 595	399
3	Земельный участок	16:24:240301:3375	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	7 000	133 000	19
4	Земельный участок	16:24:240301:3376	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский	9 647	183 293	19

			муниципальный район, Сокуровское сельское поселение			
5	Земельный участок	16:24:000000:5762	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	7 028 725	105 430 875	15
			ИТОГО:	7 684 471	390 146 223	

Данные о произведенных расчетах приведены в письменном отчете.

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

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, касающиеся оценки или методики ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

Генеральный директор ООО «АК ВОСТОК»



Мухаметзянова Г.Р.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки Земельные участки общей площадью 7 684 471 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение

Источник: данные предоставленные заказчиком

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1.1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:24:240301:3369
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для жилищного строительства
Площадь, кв.м.	3 428
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:24:240301:3368
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для жилищного строительства
Площадь, кв.м.	635 671
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:24:240301:3375
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Сокуровское сельское поселение
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство
Площадь, кв.м.	7 000
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление

Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:24:240301:3376
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Сокуровское сельское поселение
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство
Площадь, кв.м.	9 647
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление

Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:24:000000:5762
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Сокуровское сельское поселение
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство
Площадь, кв.м.	7 028 725
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление

Источник: кадастровые паспорта и выписки земельных участков, свидетельства о государственной регистрации права, данные предоставленные заказчиком

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

Таблица 1.2.1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок	16:24:240301:3369	не применялся	не применялся	1 525 460	1 525 460
2	Земельный участок	16:24:240301:3368	не применялся	не применялся	282 873 595	282 873 595
3	Земельный участок	16:24:240301:3375	не применялся	не применялся	133 000	133 000
4	Земельный участок	16:24:240301:3376	не применялся	не применялся	183 293	183 293
5	Земельный участок	16:24:000000:5762	не применялся	не применялся	105 430 875	105 430 875

Источник: расчеты

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 1.3.1

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

390 146 223 (Триста девяносто миллионов сто сорок шесть тысяч двести двадцать три) рубля,

НДС не облагается, в том числе:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.
1	Земельный участок	16:24:240301:3369	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	3 428	1 525 460	445
2	Земельный участок	16:24:240301:3368	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	635 671	282 873 595	399
3	Земельный участок	16:24:240301:3375	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	7 000	133 000	19
4	Земельный участок	16:24:240301:3376	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	9 647	183 293	19
5	Земельный участок	16:24:000000:5762	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	7 028 725	105 430 875	15
ИТОГО:				7 684 471	390 146 223	

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

1.5. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор №62-О от 17.03.2009г. и задание на оценку №62-О/2-18 от 13.02.2018г, заключенные между ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «ТФБ-Рентный инвестиционный фонд» и ООО «АК ВОСТОК».

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1

Задание на оценку

Объект оценки	Земельные участки общей площадью 7 684 471 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение				
Состав Объекта оценки	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.
	1	Земельный участок	16:24:240301:3369	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	3 428
	2	Земельный участок	16:24:240301:3368	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский	635 671

				муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	
	3	Земельный участок	16:24:240301:3375	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	7 000
	4	Земельный участок	16:24:240301:3376	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	9 647
	5	Земельный участок	16:24:000000:5762	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	7 028 725
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости				
Права и существующие ограничения (обременения) права, учитываемые при оценке объекта оценки	Объекты оценки принадлежат владельцам инвестиционных паев Фонда на праве общей долевой собственности. В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»: Управляющая компания осуществляет доверительное управление Фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.				
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.				
Предполагаемое использование результатов оценки	Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.				
Вид стоимости	Рыночная				
Дата оценки	22.02.2018г.				
Срок проведения оценки	13.02.2018г.-22.02.2018г.				
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 2. Исходные данные, использованные при подготовке отчета, были получены из источников, считающихся достоверными. Тем не менее, по причине того, что оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. 3. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 6. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую 				

	<p>отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.</p> <p>7. Результат работы оценщиков (отчет) достоверен лишь в полном объеме и действует лишь в указанных целях</p> <p>8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.</p> <p>9. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.</p> <p>10. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщиков запрещается, иначе как с письменного разрешения Оценщиков относительно формы и контекста публикации.</p> <p>11. Любой опубликованный документ со ссылкой на заключение Оценщика должен содержать изложение всех допущений и отступлений от Стандартов.</p> <p>12. От оценщиков не требуется предоставления дополнительных сведений, равно как и давать показания в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.</p> <p>13. Оценщиком был проведен персональный осмотр объекта оценки.</p> <p>14. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.</p>
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено.
Срок действия отчета об оценке (ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости)	6 месяцев с даты оценки объекта. (в соотв. п. 1.6.Указания Центрального Банка Российской Федерации (Банк России) № 3758-У от 25 августа 2015 г.)

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

- Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- Вознаграждения оценщика не зависят от какого-либо аспекта отчета;
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнителя;
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- Оценщик производил обследование имущества лично;
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;

- Проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах допущений и ограничительных условий, использованных оценщиком при проведении оценки, являющихся частью настоящего отчета;

- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

- Вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с объявлением оговоренной стоимости, определении стоимости в пользу заказчика или с последующими событиями, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;

- Заключение о стоимости было получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297-299, от 25.09.2014г. №611), и «Свод стандартов и правил РОО 2015» утвержденных протоколом Совета РОО № 07-Р от 23.12.2015 г., МСО 2011 (IVS 2011), выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова М: СРО РОО 2013, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части не противоречащей российскому законодательству и стандартам.

- Определенная рыночная стоимость объекта оценки признается действительной по состоянию на 22.02.2018г.

Оценщик



Handwritten signature in blue ink.

Хасанов И.И.

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Работы, использованные для проведения оценки, включают в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Осмотр объекта оценки.
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

4. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

5. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

6. Составление отчета об оценке.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5.1

Сведения о Заказчике

Полное наименование	ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «ТФБ-Рентный инвестиционный фонд»
Место нахождения	420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, д.43/2
ОГРН	1067746696951
Дата присвоения	13.06.2006г.

Таблица 5.2

Сведения об Оценщике

Оценщик	Хасанов Ильнар Илгизарович
Номер контактного телефона	8-843-20-20-594
Почтовый адрес	г. Казань, 420015 а/я 44
Место нахождение оценщика	420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2
Адрес электронной почты	akvostok@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская Общественная организация Российское общество оценщиков, реестр оценщиков, №007022 от 19.11.2010г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ИП-1 №108583 от 09.07.2010г., Институт экономики управления и права (г.Казань)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Казанский филиал СОАО «ВСК», полис №17490В4000093 выдан 07.10.2017г. срок действия с 07.10.17г. по 06.10.18 г., страховая сумма 500 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Шесть лет
Информация о деятельности оценщика	Выписка, представленная общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» на оценщика Хасанова И.И. представлена в Приложении настоящего отчета.

Таблица 5.3

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «АК ВОСТОК»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1161690152205 дата присвоения 26.09.2016г.
Место нахождения, юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2 тел. 8-843-20-20-594
Сведения о страховой ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОАО «АльфаСтрахование». Страховой полис №4991R/776/00411/7 Страховая сумма 10 000 000,00 руб. Срок действия: 28.02.2017г.-27.02.2018г.
Информация обо всех привлекаемых специалистах к проведению оценке и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении объекта оценки	Не привлекался
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<ul style="list-style-type: none"> • 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 в отношении объекта оценки вне договора;

	<ul style="list-style-type: none">• оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика;• вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует;• размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;• юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика;• размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
--	--

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

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

2. Исходные данные, использованные при подготовке отчета, были получены из источников, считающихся достоверными. Тем не менее, по причине того, что оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

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

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

5. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

6. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность,

относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

7. Результат работы оценщиков (отчет) достоверен лишь в полном объеме и действует лишь в указанных целях

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

9. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.

10. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщиков запрещается, иначе как с письменного разрешения Оценщиков относительно формы и контекста публикации.

11. Любой опубликованный документ со ссылкой на заключение Оценщика должен содержать изложение всех допущений и отступлений от Стандартов.

12. От оценщиков не требуется предоставления дополнительных сведений, равно как и давать показания в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.

13. Оценщиком был проведен персональный осмотр объекта оценки.

14. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.

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

В числе основных источников информации, используемых в настоящем отчете, можно выделить:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Совета АРБ от 02.04.2009 г. от 02.04.2009г.
- Оценка рыночной стоимости объектов. недвижимости: учеб.пособие / Л.И. Найденов. – Казань: Изд-во «Познание» Института экономики, управления и права. 2009. – 208 с.
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г., стр. 271.
- «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание четвертое актуализированное и расширенное», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.
- «Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости» авторы: Помулев Александр Александрович, Помулева Наталья Сергеевна. Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2014.
- Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
- Методическая литература и периодические издания по оценке.
- Интернет-сайт Центрального Банка РФ www.cbr.ru
- Интернет-сайт Министерства Экономического Развития России <http://www.economy.gov.ru>
- Интернет-сайт Министерства Экономического Развития Республики Татарстан: <http://mert.tatarstan.ru>
- Интернет сайт <https://ru.wikipedia.org/wiki>
- При проведении оценки для подбора объектов-аналогов и анализа рынка объекта оценки оценщик использовал открытые источники информации: www.kazned.ru, www.irr.ru, www.m-kazan.ru, www.avito.ru, www.reportal.ru, , <http://www.tatre.ru/>, <http://www.ligheconomic.ru/>, архива оценщика, интервью с представителями агентств недвижимости.

Ссылки на эти и прочие источники информации, использованные в отчете, указаны по тексту отчета.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости.
2. Справка о балансовой стоимости.

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При проведении оценки объекта оценки в настоящем отчете были использованы следующие стандарты, **обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности** в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (с учетом поправок, действующих на дату составления отчета):

1. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297.

2. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО №2, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298.

3. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО №3, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299.

4. Федеральный стандарт оценки №7, обязательный к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).

5. МСО 2011 (IVS 2011), выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова М: СРОО РОО 2013

6. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам.

7. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Общероссийской Общественной организации Российское общество оценщиков (РОО).

Основные положения в соответствии с международными стандартами оценки

Справедливая стоимость - это расчетная цена при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы каждой из сторон.

Определение и применение справедливой стоимости в соответствии с МСФО рассматриваются в стандарте МСО 300 «Оценки для финансовой отчетности».

Оценки, проводимые для включения их результатов в финансовую отчетность, должны подготавливаться в соответствии с требованиями применимых стандартов финансовой отчетности. К ним также применяются принципы, содержащиеся в Общих стандартах (МСО 101, 102 и 103), за исключением случаев конкретной модификации этих принципов положениями соответствующих стандартов бухгалтерского учета или настоящего стандарта

Концептуальные основы оценки инвестиционной недвижимости в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО, IFRS).

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) - Стандарты и Интерпретации, принятые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности (КМСФО), они включают:

- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS);
- Международные стандарты финансовой отчетности (IAS);

Интерпретации, разработанные Комитетом по интерпретациям международной финансовой отчетности (IFRIC) или прежним Постоянным комитетом по интерпретациям (ПКИ), и утвержденные КМСФО.

Основными документами, регламентирующими оценку инвестиционной недвижимости для целей МСФО, являются:

- IAS 40 (Международный стандарт бухгалтерского учета) «Инвестиционная недвижимость»;
- Принципы МСО «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»;
- МСО 300 (Международное применение оценки) «Оценка для финансовой отчетности»;

Оценка инвестиционной недвижимости в рамках данного Отчета производится для целей подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СУБЪЕКТ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ ОТНОСЯТСЯ:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;

- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. - объект гражданского права, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность участия в гражданском обороте.

ЦЕНА - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

ПОДХОД К ОЦЕНКЕ - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ДАТА ОЦЕНКИ) - это дата по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация, о событиях произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

ДОПУЩЕНИЕ – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

ОБЪЕКТ-АНАЛОГ – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ - действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и

других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ - итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

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.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки - это стоимость объекта оценки

для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

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

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки – установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ – собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

УСЛУГА ПО ОЦЕНКЕ – взаимодействие оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки, результатом которых является определение стоимости объекта оценки.

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

ИЗНОС - уменьшение полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов.

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

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС – износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам.

ВНЕШНИЙ (ЭКОНОМИЧЕСКИЙ) ИЗНОС – износ в результате изменения внешних экономических факторов.

УСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

НЕУСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – износ объекта недвижимости, затраты на устранение которого превышают дополнительную стоимость объекта недвижимости, получаемую в результате его устранения.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

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. (МСФО 13).

Инвестиционная собственность по IAS (40) «ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ» – это собственность, представленная следующими видами активов:

- 1 земля;
- 2 здания;
- 3 часть здания;
- 4 земля и здания.

Владелец собственности (или арендатор, по договору финансовой аренды), получает арендную плату или прирост стоимости капитала, или и то и другое.

К инвестиционной собственности не относится собственность, принадлежащая владельцу или арендатору:

- 1 используемая владельцем или арендатором в производстве, поставках товаров, услуг или в административных целях;
- 2 предназначенная для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности.

ОБЪЕКТЫ СОБСТВЕННОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД – это собственность, используемая владельцем (собственником или арендатором по договору финансовой аренды) в коммерческих целях. К ним применяется МСФО (IAS) 16 «Основные средства».

Пункт 40 «Принципы МСО» в части «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» гласит: «Определение справедливой стоимости в МСФО отличается от приведенного выше определения. Комитет по стандартам считает, что определения справедливой стоимости, содержащиеся в МСФО, в целом соответствуют рыночной стоимости».

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Таким образом, из вышеуказанного следует, что оценщик при проведении оценки инвестиционной недвижимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и МСО определяет рыночную стоимость, которая отражает справедливую стоимость актива.

11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки — Земельные участки общей площадью 7 684 471 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение.

11.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 11.1.1

Количественные и качественные характеристики земельных участков

Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:24:240301:3369
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для жилищного строительства
Площадь, кв.м.	3 428
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:24:240301:3368
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное	Для жилищного строительства

использование	
Площадь, кв.м.	635 671
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление

Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:24:240301:3375
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Сокуровское сельское поселение
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство
Площадь, кв.м.	7 000
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление

Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:24:240301:3376
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Сокуровское сельское поселение
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство
Площадь, кв.м.	9 647
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление

Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:24:000000:5762
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Сокуровское сельское поселение
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство
Площадь, кв.м.	7 028 725
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление

Источник: кадастровые паспорта и выписки земельных участков, свидетельства о государственной регистрации права, данные предоставленные заказчиком

11.1.2. Износ и устаревания

В соответствии с ФСО №7, величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Земля в отличие от других средств производства в меньшей степени подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия износа и амортизации в отличие от улучшений.

Износ и устаревания земельных участков не определяется.

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

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

11.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

Таблица 11.3.1

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	Текущее использование объекта оценки	Используется по назначению
2	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	В рамках настоящего отчета, какие либо иные факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.
3	Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлено.

11.4. Описание местоположения объекта оценки

Объекты оценки расположены по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Сокуровское сельское поселение.

Республика Татарстан (тат.Татарстан Республикасы) (ранее использовалось название Татария) — субъект Российской Федерации, согласно Конституции России — республика (государство). Входит в состав Приволжского федерального округа. Образована на основании Декрета ВЦИК и СНК от 27 мая 1920 года как автономная Татарская Социалистическая Советская Республика.

Столица — город Казань. Граничит с Кировской, Ульяновской, Самарской, Оренбургской областями, Башкортостаном, Марий Эл, Удмуртской Республикой, Чувашией.

Татарстан расположен в центре Европейской части России на Восточно-Европейской равнине, в месте слияния двух рек — Волги и Камы. Казань находится на расстоянии 797 км к востоку от Москвы.

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

Высшая точка Татарстана — возвышенность Чатыр-Тау.

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

Более 18 % территории республики покрыто лесами, состоящими из деревьев преимущественно лиственных пород (дуб, липа, берёза, осина), хвойные породы представлены сосной и елью.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki>



Рис. 12.3.1. Административно-территориальное деление Республики Татарстан

Источник:

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%B0%D1%82%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD>

Лаишевский муниципальный район

Лаишевский муниципальный район

Общая площадь 2 094,43 кв.км.

Численность населения 37 тыс. чел.

Историческая справка

Лаишевский муниципальный район расположен в Юго-Восточной части республики Татарстан, является пригородом столицы республики г.Казани. Территория образования составляет 2094,43 кв.км., в том числе 921, 64 кв.км. площадь земель сельскохозяйственного назначения. Юго-западная граница района проходит по живописным водным ресурсам республики: рек Волги, Камы, Куйбышевского водохранилища. Район имеет глубокие исторические корни. В его летопись вошли имена, ставшие гордостью Отечества. На Лаишевской земле родился известный писатель, поэт и государственный деятель Г.Р.Державин, имя которого носят село, центральная площадь и Дом народного творчества в г.Лаишево. На территории района до наших дней сохранились 27 памятников культурной архитектуры. Наибольшую

значимость представляют Собор Св.Софии, Церковь Казанской Божьей матери, Церковь Св. Николая Чудотворца и другие. За пределами республики известны международный лагерь «Волга», санаторий «Санта», Центр реабилитации детей инвалидов. Все они расположены в нашем районе, в живописных местах на берегу Волги. На территории расположены 24 сельских и 1 городское поселение. Административный центр района - г.Лаишево. На территории района расположен Волжско-Камский Государственный заповедник.

Очень выгодное транспортно-географическое положение - расположен в 62 км. от г.Казани. На территории расположен Международный Аэропорт "Казань" - он обеспечивает обслуживание как внутрироссийские, так и международные линии и способен принимать воздушные суда многих типов.

В районе имеется 5 промышленных предприятий. 97% продукции промышленных предприятий идет на стол потребителям, это речная и морская рыба различных видов, растительные масла, майонезы, кондитерские и хлебобулочные изделия, молочные продукты. В объеме товаров и услуг продукция сельского хозяйства занимает 37%.

В системе образования района ведут деятельность 24 школ, 22 детских дошкольных учреждения, ПТУ, сельскохозяйственный техникум, школа-интернат для слабовидящих детей, детский дом. Численность учащихся составляет 4213 чел. Обеспеченность школами в городской местности составляет 62%, в сельской местности – 136%. Обеспеченность детскими дошкольными учреждениями: городская местность – 102%, сельская местность – 113%.

Сеть медицинских учреждений района представлена ЦРБ, двумя участковыми больницами, 45 ФАПами.

Культурная деятельность в районе ведется 43 клубными учреждениями, 34 библиотеками, 1 музеем и детской музыкальной школой.

В районе на сегодняшний день в сфере социальной защиты населения действуют 2 основных социальных учреждения: Центр социального обслуживания населения и Центр реабилитации детей с ограниченными возможностями. Услугами данных учреждений в среднем за год пользуются около 772 человек.

Источник: <http://laishevo.tatarstan.ru/rus/about.htm>

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

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

Статистические данные за июнь 2017 г. сигнализируют о том, что восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей.

Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.

Восстановление инвестиционного спроса происходит темпами, опережающими базовый сценарий. С учетом роста во 2 кв. 2017 г. объема строительных работ на 3,2% г/г, производства инвестиционных товаров на 5,6% г/г, а также двузначных темпов роста импорта инвестиционных товаров, темп роста инвестиций в основной капитал может составить 5-6% во 2 кв. 2017 года.

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г. В июне 2017 года рост ВВП, по оценке, составил 2,9% г/г, темп роста ВВП во 2 кв. 2017 г. оценивается в 2,7% г/г.

В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту: безработица находится на рекордно низких за новейшую историю уровнях, численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

Масштабное восстановление внутреннего спроса, сезонный фактор, повышающий импорт, и фиксация дивидендов обусловили сокращение сальдо текущего счета платежного баланса до -0,3 млрд. долл. США во 2 кв. 2017 г. Околонулевое сальдо текущего счета и увеличение международных резервов (в результате операций Минфина России и сокращения задолженности кредитных организаций перед Банком России по валютному РЕПО) обеспечивались притоком капитала по финансовому счету. Важным фактором здесь был сохраняющийся интерес международных инвесторов к российским государственным ценным бумагам.

Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб. в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года.

В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля

В июне 2017 года среди факторов, ограничивающих рост производства, в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах преобладает неопределенность экономической ситуации, высокий уровень налогообложения и недостаточный спрос на внутреннем рынке. По мнению руководителей предприятий, осуществляющих обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, преобладают такие факторы как недостаточность

финансовых средств и изношенность оборудования. Отмечается снижение негативного влияния фактора "Неопределенность экономической ситуации" (35% по сравнению с 44% годом ранее), «Недостаточный спрос на продукцию на внутреннем и внешнем рынках» (32% и 11% по сравнению с 33% и 13% в июне 2016 соответственно), «недостаток оборудования» (10% по сравнению с 11% в июне 2016г.) и «высокий уровень налогообложения» (30% по сравнению с 32% в июне 2016г.) Среди факторов, ограничивающих рост производства, отмечается рост таких показателей как «Недостаток финансовых средств» и «Высокий процент коммерческого кредита» (25% и 19% по сравнению с 24% и 15% в июне 2016 года соответственно), а также «недостаток квалифицированных рабочих» (14% по сравнению с 11% в июне 2016г.) и «отсутствие или несовершенство нормативно-правовой базы» (5% против 2% годом ранее). Можно отметить снижение негативного влияния фактора "Неопределенность экономической ситуации" (44% по сравнению с 56% годом ранее), «Недостаточный спрос на продукцию на внутреннем рынке» (51% по сравнению с 54% в июне 2016 г.), «недостаток финансовых средств» и «высокий процент кредита» (33% и 28% по сравнению с 37% и 31% в июне 2016г. соответственно) и «Недостаток сырья и материалов» (11% по сравнению с 12% в июне 2016 г.) Среди факторов, ограничивающих рост производства, отмечается рост показателя «Недостаточный спрос на продукцию на внешнем рынке» (24% по сравнению с 23% в июне 2016 года) Отмечается снижение негативного влияния фактора "Недостаточность финансовых средств» и высокий процент по кредиту» (52% и 8% по сравнению с 63% и 11% годом ранее соответственно), «Изношенность и отсутствие оборудования» (40% по сравнению с 47% в июне 2016 г.), «Неопределенность экономической ситуации» (23% по сравнению с 28% в июне 2016г.), «недостаток квалифицированных рабочих» (11% по сравнению с 13% в июне 2016г.) и «высокий уровень налогообложения» (22% по сравнению с 24% в июне 2016г.) Среди факторов, ограничивающих рост производства, отмечается рост показателя «недостаточный спрос на внешнем рынках» (2% по сравнению с 1% в июне 2016 г.) и «недостаток оборудования» (13% по сравнению с 12% в июне 2016 г.)

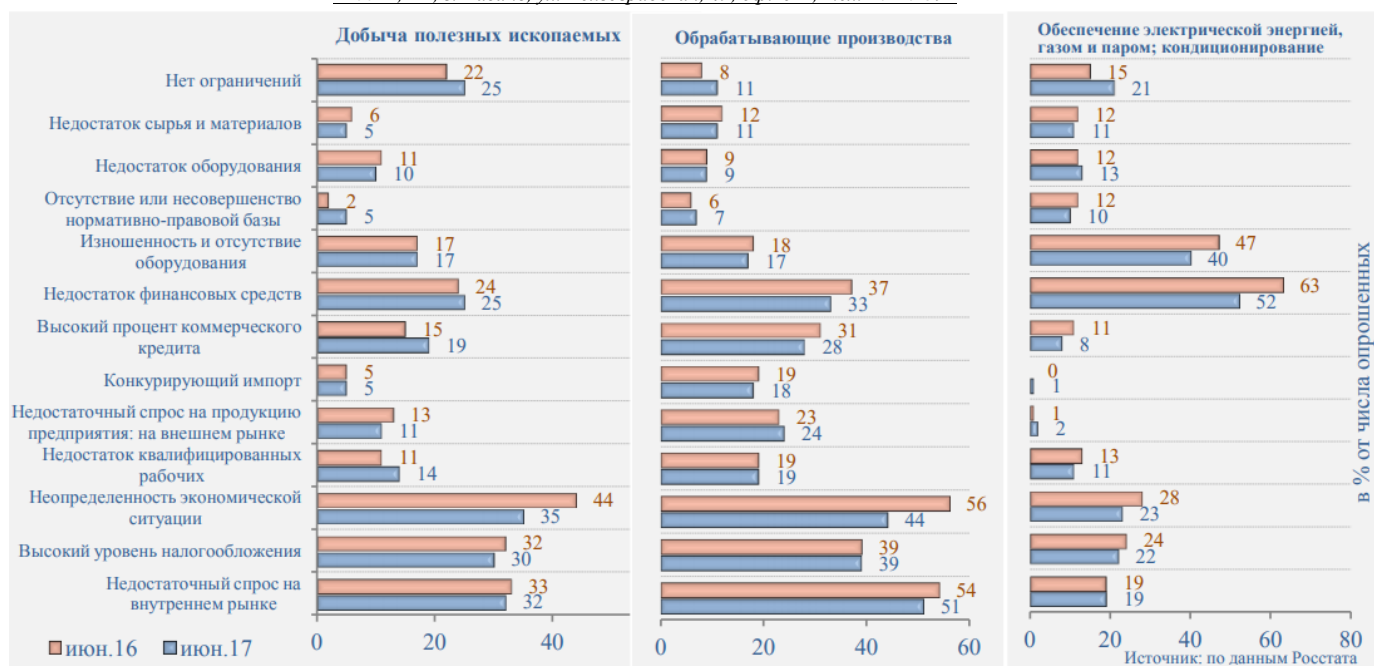


Рис.12.1. Динамика промышленности

Индекс предпринимательской уверенности (ИПУ), отражающий обобщенное состояние предпринимательского поведения, в июне 2017 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года повысился в обрабатывающих производствах с (-4) до (-1) и в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха с (-10) до (-6), в добывающих производствах снизился с (2) до (0). Баланс оценок респондентов основных компонент ИПУ показал улучшение деловой активности в июне 2017 года в обрабатывающих производствах и в секторе электроэнергетики. Менее оптимистична ситуация в добывающих производствах. Так, значения показателя «Общий спрос на продукцию (портфель заказов)», определяемый как разность долей респондентов, отметивших «более чем достаточный» и «недостаточный» в июне 2016 г. в добывающих производствах составил (-24% против -22% в июне 2016г.), в обрабатывающих производствах (-33 против -37% в июне 2016г.), в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (-9% против -12% в 2016г.); «Выпуск основного вида продукции» в среде опрошенных руководителей число оптимистически настроенных на рост производства в течение ближайших 3 месяцев превышает число ожидающих снижения выпуска продукции в добывающих производствах на 17 п.п., в обрабатывающих производствах на 24 п.п.. В обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха превышение числа ожидающих снижения выпуска продукции в течение ближайших 3 месяцев сократилось с 20 п.п. в июне 2016г. до 12 п.п. в июне 2017 г. Средний уровень загрузки производственных мощностей в июне 2017 года в добыче полезных ископаемых составил 69% (+2 п.п. к июню 2016г., в электроэнергетике – 61% (+5 п.п. к июню 2016г.), в обрабатывающих производствах остался на уровне июня 2016 г. – 64 процента.



Рис.12.2.Индекс предпринимательской уверенности

	2015	2016	%, 2017г/2016г							Оценка
			Янв.	Фев.	Мар.	Апр.	Май	Июнь	1-ое полугодие	
ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО	-0,8	1,3	2,3	-2,7	0,8	2,3	5,6	3,5	2,0	2,0 ↑
Добыча полезных ископаемых	0,7	2,7	3,3	0,0	0,2	4,2	5,6	5,2	3,1	1,0 ↑
Добыча угля	3,3	6,1	5,5	1,2	4,4	3,8	2,0	4,4	3,6	2,0 ↑
Добыча сырой нефти и природного газа	0,4	2,2	3,2	1,1	0,5	3,7	2,6	3,0	2,4	0,7 ↑
Обрабатывающая промышленность	-1,3	0,5	2,0	-5,1	1,0	0,6	5,7	2,9	1,2	2,5 ↑
Пищевая промышленность	3,1	3,1	4,8	-2,5	5,1	5,2	7,0	2,5	3,7	3,4 ↑
Текстильное производство	0,6	4,6	4,9	1,2	5,4	5,4	6,7	14,0	6,2	3,5 ↑
Швейное производство	-18,8	7,1	1,3	6,2	17,9	4,3	16,5	-8,1	6,4	3,0 ↑
Производство кожи и изделий из кожи	-8,2	4,4	13,4	9,2	0,9	2,7	3,0	8,1	6,2	2,9 ↑
Обработка древесины и производство изделий из дерева	-4,1	2,8	8,7	-1,4	5,0	-0,3	3,3	0,5	2,7	3,5 ↑
Целлюлозно-бумажное производство	1,6	5,1	5,6	14,9	6,3	8,1	2,1	6,5	7,2	3,8 ↑
Производство кокса, нефтепродуктов	0,9	-1,7	-3,9	-2,2	0,6	3,4	1,8	3,1	0,6	1,5 ↑
Химическое производство	5,8	6,3	10,4	6,6	5,2	5,2	9,7	7,2	7,4	4,1 ↑
Производство резиновых и пластмассовых изделий	-2	6,3	8,2	0,0	7,1	2,4	8,0	4,5	4,9	6,5 ↑
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	-6,1	-6,0	0,5	7,2	0,9	-0,7	5,5	0,8	2,4	1,7 ↑
Металлургическое производство	4	-1,0	-9,3	-13,8	-3,5	0,3	-1,7	-3,5	-5,3	1,9 ↑
Производство машин и оборудования	-4,7	-0,7	10,4	9,0	5,3	-9,4	-2,2	-0,7	2,1	0,9 ↑
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	-23,1	0,5	32,0	0,0	8,4	11,9	16,5	13,7	13,8	3,0 ↑
Производство прочих транспортных средств и оборудования	5,4	4,2	11,2	-40,7	15,7	-23,7	17,9	29,9	-0,1	3,3 ↑
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	-1,0	1,7	0,8	2,7	0,4	5,5	4,7	0,6	2,5	1,5 ↑
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	-4,8	-0,8	1,6	-19,3	3,4	2,1	1,1	-0,3	-2,0	0,4 ↑

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

Рис.12.3.Индексы промышленного производства

В продуктовой структуре добычи основных топливно-энергетических ископаемых за период 2012-2016 годов наблюдается рост долей угля и нефти при одновременном сокращении доли газа. При этом по итогам июня 2017 г. доля добычи газа уменьшилась на 0,6% по отношению к маю 2017 года. В динамике индекса добычи угля по итогам июня 2017 г.

наблюдается тенденция роста к июню 2016 года, несмотря на снижение поставок российского угля на внешний рынок. В угольной отрасли в мае 2017 года сохраняется тенденция роста добычи. Прирост объемов составил 2,6 млн. тонн по сравнению с маем 2016 года. По итогам января-мая 2017 года экспорт российского угля увеличился на 11,1% по сравнению с уровнем соответствующего периода 2016 года. При этом экспорт в СНГ увеличился на 10,9%, а в страны дальнего зарубежья увеличился на 11,1 процента. Динамика индекса добычи сырой нефти и природного газа по итогам июня 2017 г. продемонстрировала тенденцию роста, к июню 2016 года ввиду увеличения добычи нефти и существенное увеличение добычи газа. Объем добычи и импорта нефти, включая газовый конденсат (ресурсы) имеет стабильную динамику. Изменение ежемесячных объемов добычи обусловлено снижением экспорта нефти. Потребности российского рынка полностью обеспечиваются добываемой нефтью. При этом отмечается рост экспорта в страны АТР (+4,5% за январь-май 2017 года). Общий экспорт в дальнее зарубежье также имеет тенденцию роста (+2,4 процента). По итогам мая 2017 года наблюдается рост объемов добычи природного газа (+8,6 млрд. куб. метров по сравнению с маем 2016 года). Статистика экспорта природного газа в мае 2017 года демонстрирует снижение на 1,9 процента. При этом наблюдается тенденция роста поставок в страны дальнего зарубежья (+0,9 процента).

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г (сезонно очищенный темп прироста равен 0,4% м/м). По оценке Минэкономразвития России, в июне 2017 года рост ВВП составил 2,9% г/г, сезонно очищенный показатель оценивается в 0,3% м/м. Наибольший вклад в прирост ВВП внесли добыча полезных ископаемых (0,6 п.п.), обрабатывающие производства (0,5 п.п.) и транспортный комплекс (0,4 п.п.). В истекшем месяце повысилась роль строительства, а также усилилось положительное влияние оптовой и розничной торговли (вклад в прирост ВВП составил 0,3 п.п. и 0,7 п.п., соответственно). Темп роста ВВП во втором квартале 2017 года оценивается в 2,7% г/г. Совокупный вклад промышленных видов деятельности в прирост ВВП за период составил 1,4 п.п. Рост грузооборота транспорта опережал в течение всего периода динамику ВВП и обеспечил 0,4 п.п. прироста ВВП. Положительная динамика строительства и оборота розничной и оптовой торговли в мае-июне 2017 года добавила соответственно 0,1 п.п. и 0,5 п.п. в прирост ВВП. В целом за первое полугодие ВВП возрос, по оценке, на 1,7% г/г.

	6 мес.	II кв.	июнь.17	май.17	апр.17	I кв.	2016
Обрабатывающие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	3,0	2,9	5,7	0,6	-0,7	0,5
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-0,5	2,0	0,4	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	1,2	0,9	-0,4	-	-
Пищевая промышленность							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,4	-2,5	2,8	0,9	0,9	2,3
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-3,6	0,8	-1,8	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	0,6	1,3	0,9	-	-
Легкая промышленность							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,3	6,0	3,9	9,8	4,4	6,7	5,5
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-1,4	2,4	-1,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	6,3	6,8	6,0	-	-
Деревообрабатывающий комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	1,9	3,4	0,5	1,7	4,3	2,1
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	1,9	0,3	-1,0	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	3,0	3,0	3,6	-	-
Кокс и нефтепродукты							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	2,8	3,1	1,8	3,4	-1,8	-1,7
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	1,1	-1,1	1,3	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	0,4	-0,1	-0,6	-	-
Химический комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,2	6,9	6,1	10,0	4,8	7,5	6,5
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-0,3	1,8	0,4	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	7,2	7,4	6,8	-	-
Неметаллическая минеральная продукция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,9	0,8	5,5	-0,7	2,9	-6,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-2,9	5,3	-0,7	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	2,3	2,7	1,8	-	-
Металлургический комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,9	-1,5	-2,3	-1,0	-1,0	-8,9	-0,6
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	0,3	-0,7	3,6	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	-4,9	-5,6	-6,8	-	-
Машиностроительный комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	5,7	18,1	12,9	-14,0	-0,9	2,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	1,5	7,6	-6,0	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	2,8	-1,1	-4,8	-	-
Прочие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	-2,5	-7,2	2,9	-2,3	2,4	-11,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-1,4	0,0	-2,0	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	-0,3	1,5	1,1	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис.12.4 Показатели ВВП

	6 мес'17	II кв'17	Июн'17	Май'17	Апр'17	I кв'17	2016
Реальная заработная плата							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	3,1	2,9	2,8	3,7	2,4	0,8
в % к предыдущему месяцу/SA	-	-	2,9/ 04	0,6/ -0,3	3,4/ 0,6	-	-
Номинальная заработная плата							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,2	7,4	7,4	7,0	8,0	7,1	7,9
в % к предыдущему месяцу/SA	-	-	3,5/ 0,9	1,0/ 0,1	3,7/ 1,0	-	-
Реальные располагаемые доходы							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-2,7	0,0	-0,1	-7,5	0,0	-5,9
в % к предыдущему месяцу/SA	-	-	10,3/ -0,6	-4,5/ 2,9	2,1/ -2,8	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,1	-2,0	1,0	0,4	-6,9	2,0	-4,9
Оборот розничной торговли							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	0,7	1,2	0,7	0,1	-1,6	-4,6
в % к предыдущему месяцу/SA	-	-	1,1/ 0,2	1,8/ 0,1	-1,3/ 0,2	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,8	-0,6	-0,6	-0,4	-0,9	-3,0	-5,0
в % к предыдущему месяцу/SA	-	-	-0,3/ -0,1	1,7/ -0,3	-1,6/ 0,1	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	1,9	2,9	1,8	1,0	-0,03	-4,2
в % к предыдущему месяцу/SA	-	-	2,5/ 0,5	1,9/ 0,1	-1,1/ 0,5	-	-
Платные услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,1	-1,0	1,2	-0,6	0,2	0,7
в % к предыдущему месяцу/SA	-	-	-0,7/ -0,8	-0,5/ 0,3	-1,6/ -0,1	-	-

¹ с исключением единовременной выплаты

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 12.5. Потребительский спрос

Динамика оборота розничной торговли свидетельствует о последовательном восстановлении внутреннего спроса: рост оборота розничной торговли в целом достиг 1,2% г/г после 0,7% г/г в мае. Рост потребительского спроса на непродовольственные товары по-прежнему происходит в том числе за счет приобретения населением товаров длительного пользования: продажи легковых автомобилей второй месяц демонстрируют двузначные темпы роста: в июне +15,0% г/г после +14,7% г/г в мае. Рост объема платных услуг населению в мае был пересмотрен в сторону увеличения до 1,2% г/г (нулевая динамика по первоначальной оценке). В июне – снижение на 1,0% г/г. Несмотря на волатильность показателя в течение первого полугодия, объем платных услуг, предоставленных населению в январе-июне 2017 г., сохранился на уровне первого полугодия прошлого года. Индикатор потребительской активности «спрос-запрос», построенный на основе данных о частоте соответствующих интернет-запросов, очищенный от сезонного и календарного факторов (подробнее о специфике расчета агрегированного показателя «спрос-запрос» и о его составляющих см. в Картинах экономики за май 2017 года), продемонстрировал некоторое снижение потребительской активности в июне после достижения пикового значения в мае. При этом снижение было обусловлено сокращением поисковых запросов на услуги, в то время как число интернет запросов на товары осталось

практически на уровне мая. Вместе с тем, по предварительным данным июля (статистика запросов за 19 дней) индекс «спрос-запрос» достиг очередного максимума с начала 2014 года (107,1 пункта), что свидетельствует о продолжающейся тенденции постепенного восстановления потребительского спроса.

	6 мес	II кв.	июнь	май	апр	I кв.	2016	IV кв.	III кв.	II кв.
Инвестиции в основной капитал										
в % к соотв. периоду предыдущего года							2,3	-0,9	-1,3	0,5
с устранением сезонности, % м/м							1,2	0,1	0,1	-0,2
Строительство										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	3,2	5,3	3,8	0,4	-4,3	-4,3	-2,0	-3,6	-8,3
с устранением сезонности, % м/м		2,1	0,4	1,0	1,1	0,5		0,2	0,9	-3,4
Производство инвестиционных товаров¹										
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	5,6	6,7	9,6	0,3	0,9	-1,9	0,5	-0,8	-1,5
с устранением сезонности, % м/м		2,8	0,3	6,6	-3,9	0,6		0,7	1,3	-1,7
Импорт инвестиционных товаров²										
в % к соотв. периоду предыдущего года				42,4	23,1	6,6	5,5	7,1	1,3	5,0
с устранением сезонности, % м/м				7,2	0,4	1,5		4,0	4,7	0,8
Грузоперевозки инвестиционных товаров³										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,1	-6,4	-9,2	-5,8	-3,9	-3,2	5,3	-11,5	3,8	16,2
с устранением сезонности, % м/м		-2,7	-2,7	-3,2	-1,3	8,5		-9,2	-2,3	0,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 12.6. Инвестиционный спрос

В июне наблюдается ускорение роста инвестиций в основной капитал: динамика строительства ускорилась до 5,3% г/г, 0,4% м/м SA, производство инвестиционных товаров выросло на 6,7% г/г (0,3% м/м SA), импорт инвестиционных товаров расчет двухзначными темпами (42,2% г/г, 7,2% м/м SA по итогам мая). На фоне роста импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья (с искл. судов и летательных аппаратов) на 32,5% г/г, в июне ожидается сохранение тенденции роста импорта инвестиционных товаров. По оценке, темп роста инвестиций в основной капитал во 2кв2017 может составить 5-6% г/г

Источник: <http://economy.gov.ru/>

12.2. Обзор социально-экономического положения Республики Татарстан

Итоги социально-экономического развития Республики Татарстан в январе-июне текущего года демонстрируют рост экономической активности.

Объем **валового регионального продукта** оценивается на уровне 1 181,2 млрд руб., или 103,9% в сопоставимых ценах к уровню января-июля 2016 года. Основной положительный вклад в динамику экономики вносят промышленное производство и торговля.

Динамика валового регионального продукта в 2017 году

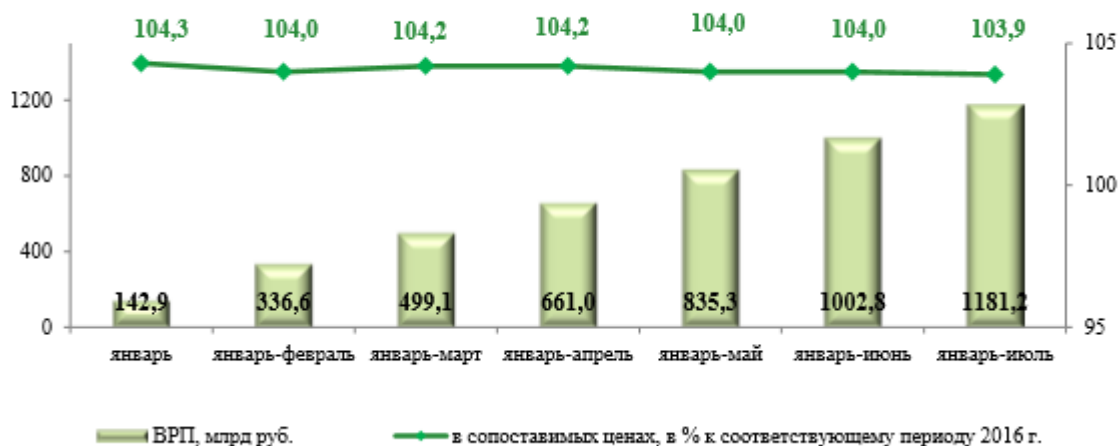


Рис. 12.2.1 Динамика валового регионального продукта в 2017 году

Рост промышленного производства составил 103,4% к уровню января-июля прошлого года, объем отгруженной продукции – 1220,8 млрд рублей. В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 102,5% к уровню января-июля 2016 года, обрабатывающих производствах – 104,1%, обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 102,6%, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 108,0%.

Динамика промышленного производства в 2017 году

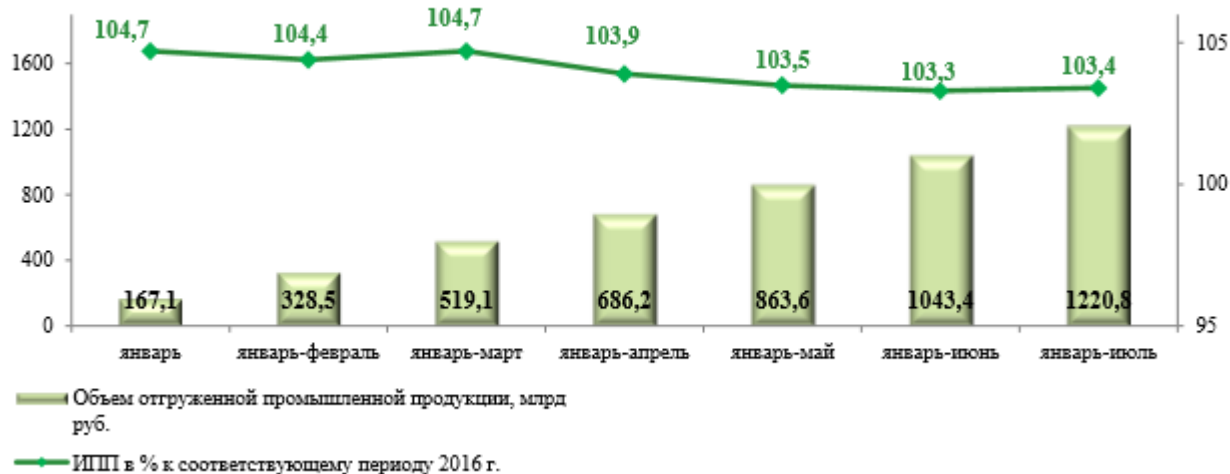


Рис. 12.2.2 Динамика промышленного производства в 2017 году

В обрабатывающих производствах рост наблюдался в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (157,4% к уровню января-июля 2016 года), производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (122,6%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (120,7%), производстве бумаги и бумажных изделий (113,2%), производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (110,7%), производстве прочих транспортных средств и оборудования (109,6%), производстве пищевых продуктов (108,9%), производстве химических веществ и химических продуктов

(106,3%), производстве одежды (104,1%), производстве резиновых и пластмассовых изделий (101,7%), текстильных изделий (101,2%), электрического оборудования (101,0%).

При этом отрицательная динамика наблюдалась в металлургическом производстве (86% к уровню января-июля 2016 года), производстве нефтепродуктов (94,2%), машин и оборудования (84,9%), кожи и изделий из кожи (89,6%), прочей неметаллической минеральной продукции (92,1%), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (85,5%), напитков (94,3%), мебели (98,8%).



Рис. 12.2.3 Индекс производства к прошлому периоду

В январе-июле 2017 года увеличилось относительно аналогичного периода прошлого года производство холодильников и морозильников бытовых на 26,2%, грузовых автотранспортных средств – на 25,2%, углерода технического – на 14,3%, масла сливочного и паст масляных – на 11,9%, шин, покрышек и камер резиновых – на 9,1%, полиэтилена – на 7,0%, каучуков синтетических в первичных формах, а также лекарственных препаратов – на 5,0%. Добыча нефти увеличилась на 2,5%.

При этом наблюдалось снижение объемов производства легковых автомобилей на 14,2% к уровню января-июля 2016 года, автомобильного бензина – на 13,9%, дизельного топлива – на 6,4%, прямогонного бензина – на 5,8%, минеральных и химических удобрений – на 1,9%.

В структуре промышленности доля обрабатывающих производств составила 67,8%, добычи полезных ископаемых – 24,9%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 6,1%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 1,2%.

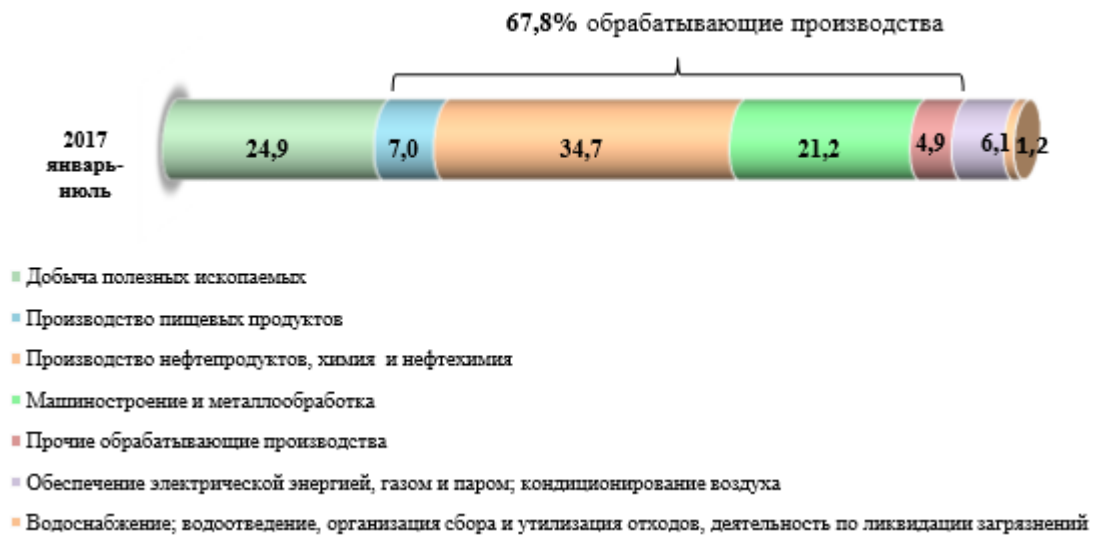


Рис. 12.2.4 Структура промышленности Республики Татарстан, %

Объем продукции сельского хозяйства по итогам января-июля 2017 года увеличился на 0,2% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2016 года и составил 108,5 млрд рублей. Произведено 1084,4 тыс. тонн молока (102% к уровню первого полугодия 2016 года), 252,8 тыс. тонн скота и птицы на убой (101,3%), 714,4 млн. штук яиц (103,9%).

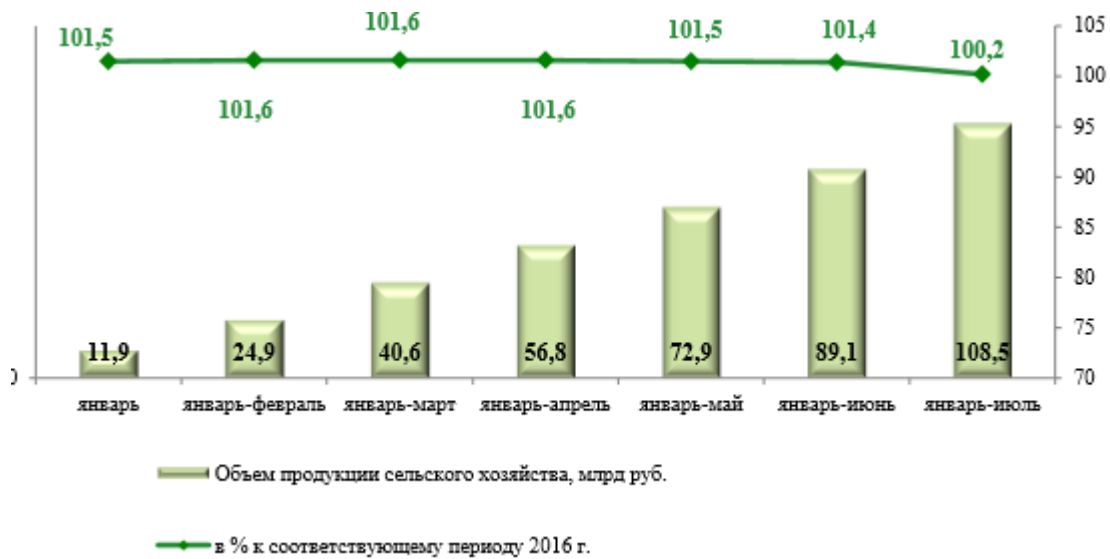


Рис. 12.2.5 Динамика сельскохозяйственного производства в 2017 году, %

Объем инвестиций в основной капитал в первом полугодии 2017 года составил 211 млрд руб., что на 1,9% ниже соответствующего периода 2016 года.

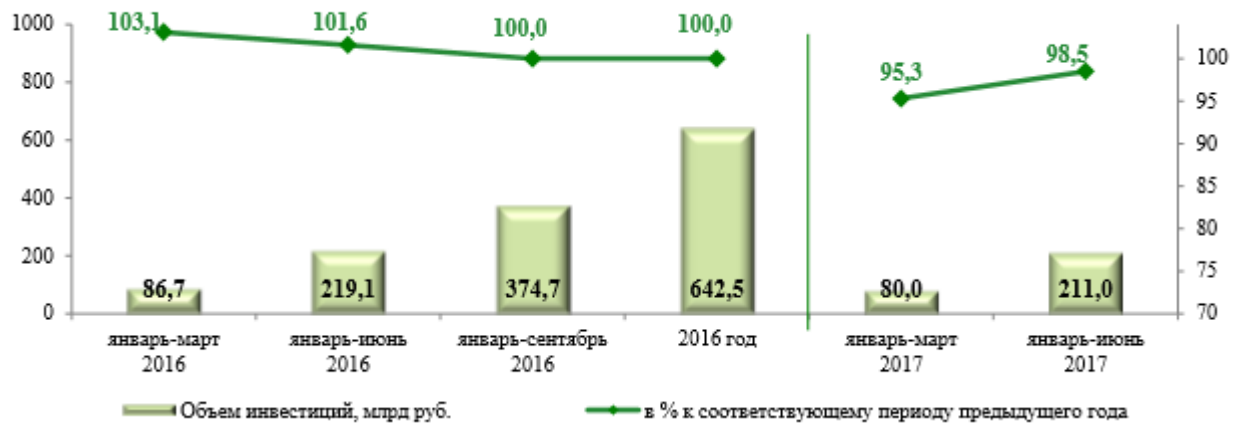


Рис. 12.2.6 Динамика инвестиционной активности

Внешнеторговый оборот республики в первом полугодии 2017 года составил 8,5 млрд долл. США, что выше уровня соответствующего периода предыдущего года в 1,6 раза.

Экспорт товаров увеличился в 1,6 раза к уровню соответствующего периода 2016 года и составил 6,6 млрд долл. США. Импорт товаров увеличился в 1,6 раза, составив 1,9 млрд долл. США.

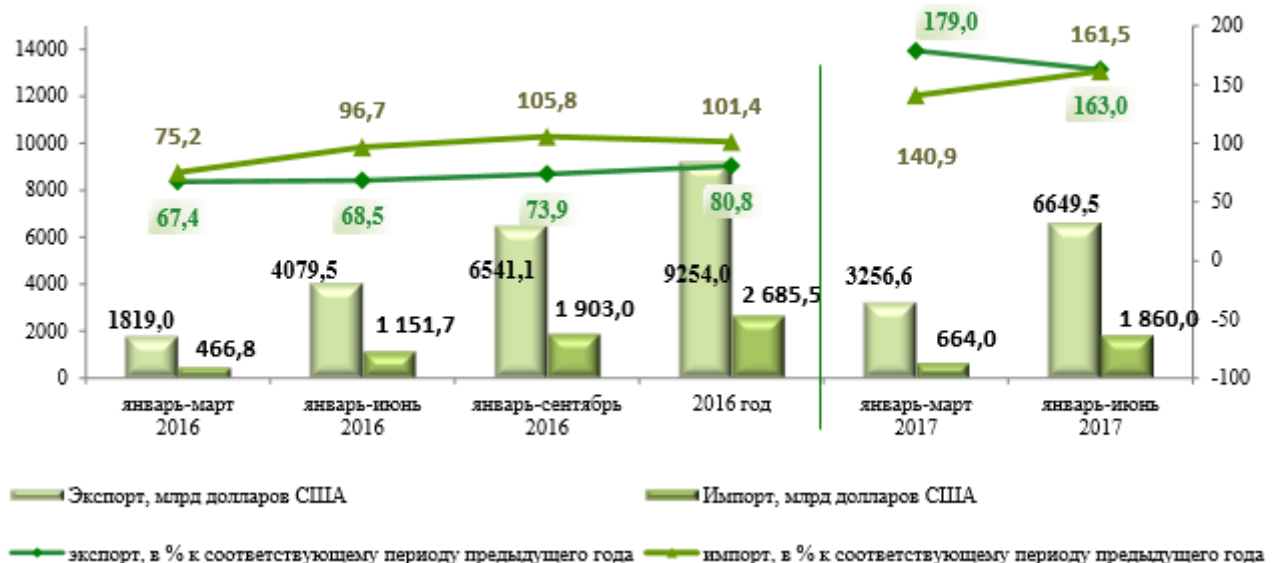


Рис. 12.2.7 Динамика экспорта и импорта

На потребительском рынке республики сохраняются положительные тенденции. Оборот розничной торговли составил 465,1 млрд руб., или 102,2% в сопоставимых ценах к уровню января-июля 2016 года.

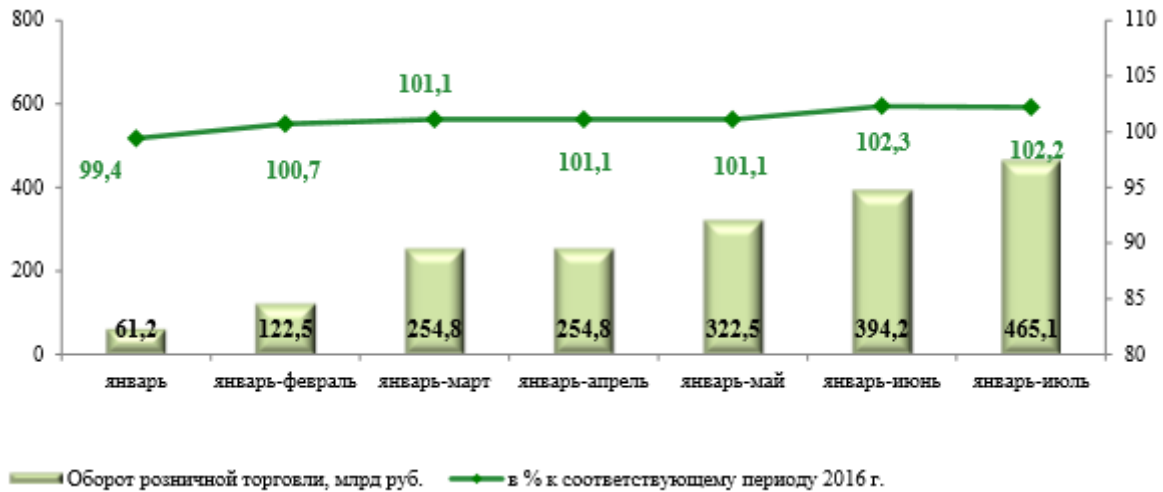


Рис. 12.2.8 Динамика оборота розничной торговли в 2017 году

Индекс потребительских цен в июле 2017 года по отношению к декабрю 2016 года составил 102,0%, в том числе на продовольственные товары – 102,4%, непродовольственные товары – 101,2%, услуги – 102,7%.

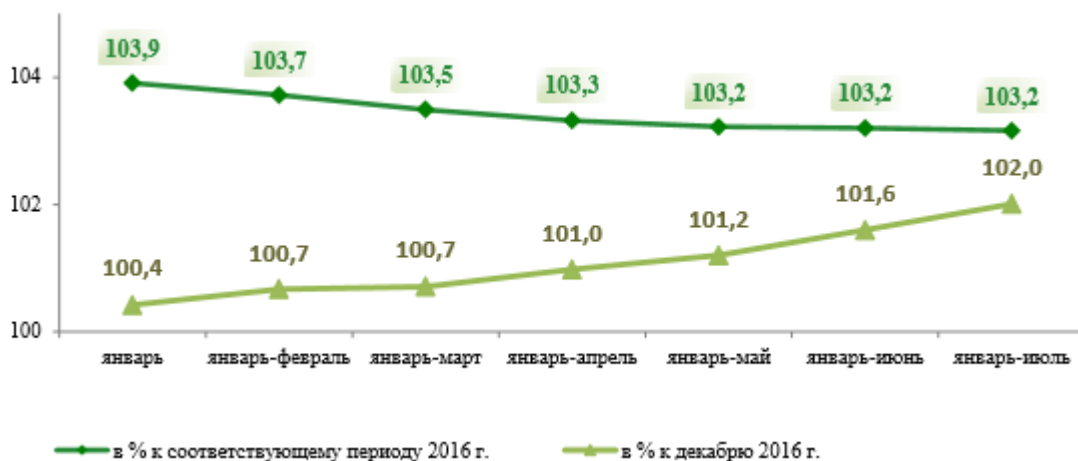


Рис. 12.2.9 Динамика индекса потребительских цен в 2017 году

На рынке труда республики сохраняется стабильная ситуация. На конец июля 2017 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 12,9 тыс. безработных граждан, или 0,63% рабочей силы (на конец июля 2016 года – 0,74%).

По итогам января-июля 2017 года в республике число родившихся превысило число умерших. Естественный прирост населения составил 1283 человек.

Среднемесячная начисленная заработная плата по итогам января-июля 2017 года в республике составила 31 389,3 руб. и увеличилась на 6,2% к уровню соответствующего периода 2016 года, реальная заработная плата – на 2,9%.

Источник: <http://mert.tatarstan/>

12.3. Влияние социально-экономических факторов на развитие рынка недвижимости

Рост доходов населения, безусловно, влияет на уровень цен. Сопоставляя темпы роста цен и доходов, можно констатировать, что доходы, как правило, не поспевают за ценами. Почему такое

несоответствие? Уровень доходов - это показатель, относящийся ко всем жителям региона, а потребители такого товара, как недвижимость, - это, в основном, люди с наиболее высокими доходами. Сбор дифференцированной статистики доходов различных слоев населения если и ведется, то доступ к ней более чем проблематичен.

Определить, каким образом общее состояние экономики влияет на стоимость недвижимости достаточно сложно. Уверенно можно сказать лишь одно: резкий спад в экономике неизбежно приведет к снижению цен. Если же спад небольшой, то зависимость между ВВП и ценами на недвижимость может быть и прямо противоположной. При угрозе кризисных ситуаций люди пытаются обрести уверенность и стабильность. И, как показывает опыт, многие ищут эту уверенность и стабильность, приобретая недвижимость. Спрос при этом растет, а с ним растут и цены.

Трудовая и культурная миграция. В крупные города устремляются очень многие. Причин для переселения много. Это наличие рабочих мест, возможности для карьерного роста, развитость науки, культуры, образования. Значительная часть этих людей либо обладают необходимыми для покупки квартир средствами, либо готовы покупать их с помощью кредитов. Естественно, что все это - мощные пружины, толкающие цены вверх.

Развитие кредитования. Кредитами сейчас пользуются все большее число покупателей, многие из которых просто не смогли бы иначе выйти на рынок недвижимости. Естественно, что появление дополнительных денег и покупателей в определенной мере давит на рынок, повышая спрос и, соответственно, цены. Любые государственные или муниципальные программы льготного кредитования объективно способствуют увеличению платежеспособного спроса и удорожанию жилья. Замораживание же этих программ, ужесточение условий кредитования приводит к снижению спроса и стагнации рынка недвижимости.

Недостаток альтернативных областей выгодного размещения свободных средств. В последние годы привлекательность валютных накоплений резко снизилась, и недвижимость прочно заняла в сознании особое место. Состояние дел с альтернативными способами сохранения и приумножения накоплений формирует мнение, что недвижимость - наилучшее место для таких целей. Именно поэтому основные накопления перетекают на рынок жилой недвижимости. Риск потерять деньги тут существенно ниже, рост цен в долгосрочной перспективе весьма вероятен, кроме того, недвижимость можно использовать для улучшения условий жизни, или сдавать ее в аренду. Появятся альтернативные способы размещения денежных средств - значительная часть средств уйдет туда. И это не только будет способствовать снижению цен на недвижимость, но и благотворно скажется на всей экономике. Устремление потоков инвестиционно-спекулятивного капитала на рынок недвижимости приводит к росту спроса и к росту цен.

Источник: <http://www.lighteconomic.ru/lijins-376-1.html>

12.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства, потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.

2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидны объекты, характеризующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом.

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание четвертое актуализированное и расширенное», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Так, рынок коммерческой недвижимости может быть подразделен на:

1. Коммерческая недвижимость свободного назначения. Это название вовсе не значит, что здесь может быть все что угодно. К представленной группе необходимо отнести такие объекты, как спортивные комплексы, кафе, бары, рестораны, отели и гостиницы. Проще говоря, имеется в виду сфера обслуживания людей.

2. Коммерческая недвижимость под розничную торговлю. Здесь какие-либо пояснения излишни, так как каждый понимает, о чем идет речь – торгово-развлекательные центры, магазины, аптеки, автосалоны и т.д. То есть, все, что связано с розничной продажей чего-либо.

3. Коммерческая недвижимость офисной категории. Здесь могут учитываться как специализированные офисные центры с множеством собственников и арендаторов, так и отдельные здания, принадлежащие одной компании.

4. Индустриальная коммерческая недвижимость. Производственные площади заводов и предприятий, а также склады относятся именно к данной группе.

5. Есть в тематике коммерческой недвижимости одно исключение, имеющее отношение к проживанию людей. Речь идет об апартаментах, многоквартирных домах и съемной недвижимости (например, аренда на сутки).

6. Социальная коммерческая недвижимость – в этой категории учитываются медицинские центры, аэропорты, вокзалы и прочие важные для населения объекты.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

12.5. Ликвидность

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

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

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее как составляющей в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

На основе статистических данных градация ликвидности имущества в зависимости от срока реализации выглядит следующим образом:

Таблица 12.5.1

Градация степени ликвидности недвижимого имущества в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации мес.	Около 3	Около 6	До года и выше

Источник: «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г., стр. 271

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.

Таблица 12.5.2

Факторы, влияющие на ликвидность

Наименование	Характеристика
Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка	Соотношение спроса и предложения Активность рынка Емкость рынка Динамика развития рынка Эластичность спроса на данный вид имущества
Местоположение	Считается одним из основных факторов, которые существенно влияют на стоимость недвижимости.

Состояние имущества	Данный фактор в большей степени влияет на оборудование, т.к. старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидное, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление. Это справедливо, по мнению авторов, и для недвижимости, когда величина затрат на восстановление объекта не сопоставимо выше, чем уровень генерируемого годового дохода.
Масштабность	Характеризуется снижением ликвидности имущества, обладающего размерами, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Источник: «Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости» авторы: Помулев Александр Александрович, Помулева Наталья Сергеевна. Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2014.

В ряде случаев неликвидные активы – узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения и т.п. могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их частей. Такие активы можно назвать «условно-ликвидными». Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственных комплексов, в состав которых они входят.

Условно-ликвидными активы могут быть признаны при выполнении следующих условий:

- Весь имущественный комплекс либо его автономная часть обладают ликвидностью;
- Рассматриваемые активы являются значимой составной частью комплекса, выполняют ключевые функции в его функционировании и не могут быть отделены без нанесения собственнику комплекса несоразмерного ущерба. При этом с правовой точки зрения активы могут рассматриваться как самостоятельные единицы;
- Активы работоспособны и не требуют замены или существенного ремонта.

Показатель ликвидности принципиально влияет на выбор подхода к оценке и вида определяемой стоимости. Поэтому степень ликвидности объекта оценки рекомендуется изучить в первую очередь с целью корректной постановки задания на оценку.

В связи с отсутствием, чаще всего, в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов реальным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости это риэлторские компании, применительно к оборудованию – производители либо их представительства или дилеры, а также компании, торгующие б/у.

Источник: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» от 02.04.2009г.

Как правило, земельные участки для размещения индивидуальной жилой застройки пользуются большим спросом, нежели земли промышленности, вследствие чего цены на них выше, чем на другие виды участков. Земли сельскохозяйственного назначения, с точки зрения мобильности капитала, наименее выгодны.

12.6. Анализ рынка

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в

Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации права на землю.

В соответствии с Земельным кодексом земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности; земли особо охраняемых территории (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

В соответствии с действующим законодательством из всех перечисленных выше видов категорий возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития города, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

Прежде чем приступить к обзору рынка земельных участков Республики Татарстан, условно разделим республику на экономические зоны (кластеры) для более удобного понимания.

Экономические зоны (кластеры)

В природном отношении территория Республики Татарстан делится на три части: Предволжье, Предкамье и Закамье. В административном отношении республика разделена на 43 района и 14 городов республиканского подчинения.

Согласно Концепции территориальной экономической политики РТ на территории республики выделяются 6 экономических зон:

1. Казанская агломерация
2. Набережночелнинская агломерация
3. Юго-Восточная экономическая зона
4. Предволжская экономическая зона
5. Предкамская экономическая зона
6. Закамская экономическая зона



Рис. 12.6.1. Экономические зоны Республики Татарстан

Казанская агломерация — это крупнейшая городская агломерация в Республике Татарстан, располагающаяся на северо-западе региона, преимущественно на левом берегу реки Волга. Население — 1,65 млн.чел. Агломерация имеет моноцентрический характер, включает в себя города Казань и Зеленодольск, а также 6 муниципальных районов. Состав и развитие агломерации и Столичного экономического района Татарстана закреплены в Концепции территориальной экономической политики Республики Татарстан.

Набережночелнинская агломерация, также называемая как Нижне-Камская агломерация (что связано с её географическим расположением в низовьях Камы) — полицентрическая городская агломерация-конурбация, по населению вторая (и одна из двух миллионных) в Республике Татарстан и одна из немногих в России агломераций-миллионеров при городах-немиллионерах. Располагается на северо-востоке региона, на обоих берегах реки Кама. Включает в себя 4 (в т.ч. два категории крупных) города республиканского подчинения (городских округа) и (по разным данным) полностью или частично от 7 до 9 муниципальных районов. Население — свыше 1 млн. чел. Развитие агломерации и экономического района (зоны) в данных рамках закреплено Концепцией территориальной экономической политики Республики Татарстан (2009) и Схемой территориального планирования Республики Татарстан (2011) и имеет очень серьёзные перспективы благодаря относительной молодости населения всех основных городов, новым производствам в Нижнекамском нефтехимическом и Набережночелнинском автомобилестроительном кластерах и входящей в агломерацию свободной экономической зоне «Алабуга».

Юго-Восточная экономическая зона — один из территориально-производственных кластеров (территориально-производственных комплексов (ТПК)) Республики Татарстан,

основной сферой которого является добыча полезных ископаемых и производство нефтяного оборудования, геологоразведка. Экономическая зона входит в тройку лидеров в республике по объёму производства, развитости рыночной и транспортной инфраструктур. Население зоны — 577,66 тыс. человек, площадь — 12613,7 км². Включает в себя 8 муниципальных районов и 5 городов республиканского значения. Зона официально выделена в республике согласно Концепции территориальной экономической политики РТ. Основой зоны является расположенная в её середине Южно-Татарстанская (Альметьевско-Бугульминско-Лениногорско-Азнакаевская) полицентрическая городская агломерация-конурбация, по населению и значимости третья в Республике Татарстан с численностью населения около полумиллиона человек.

Предволжская экономическая зона включает шесть муниципальных районов – Апастовский, Буинский, Дрожжановский, Кайбицкий, Камско-Устьинский и Тетюшский.

Экономика района базируется на предприятиях пищевой промышленности, сельского хозяйства, промышленности строительных материалов. Основной удельный вес в экономике Предволжской экономической зоны занимают сельскохозяйственное производство и строительство.

Предкамская экономическая зона занимает большую территорию в северной части Республики Татарстан – 16,3% территории республики. Экономика базируется на предприятиях агропромышленного комплекса, промышленности строительных материалов, пищевой промышленности. Включает муниципальные районы – Балтасинский, Кукморский, Мамадышский, Рыбно-Слободский, Сабинский, Тюлячинский.

Закамская экономическая зона — один из территориально-производственных кластеров (территориально-производственных комплексов (ТПК)) Республики Татарстан, основной сферой которого является аграрная промышленность и добыча нефти. Население зоны — 250,19 тыс. человек, площадь — 12722,3 км². Сооружается индустриальный парк «Чистополь» в Чистопольском районе. Экономическая зона имеет ж/д станцию в г. Нурлат и речной порт в г. Чистополь. Включает в себя 7 муниципальных районов и 2 города республиканского значения.

Источник: <https://ru.wikipedia.org>

Целью данного исследования является ценовой обзор рынка земельных участков Республики Татарстан.

Исследование произведено по состоянию на октябрь 2016 года.

Специфика ценообразования в земельном сегменте обусловлена следующими факторами: рынок земли, в отличие от рынка строений, ограничен и конечен. Дома можно построить, а земельная площадь не размножается и не клонируется ни при каких обстоятельствах..

Рынок земельных участков республики и области на сегодняшний день не полностью прозрачен. Стоимость земельных участков зависит от ряда субъективных факторов и от требований покупателя. Многие крупные инвесторы стараются избегать сделок с прямой покупкой земли по причине того, что продавцы на вторичном земельном рынке предпочитают скрывать реальную стоимость сделки во избежание уплаты налогов. По этой причине некоторые крупные проекты строительства коммерческой недвижимости, инвестируемые западными девелоперами, выполняются совместно с российским партнером, который осуществляет все операции с землей.

По мере удаления от столицы Татарстана стоимость коммерческой недвижимости и соответственно земельных участков снижается.

В аренду земельные участки преимущественно сдаются муниципальными образованиями. При этом без проведения конкурса земельные участки предоставляются в аренду в случаях, установленных законодательством РФ, в том числе организациям, учреждениям и предприятиям, выступающим заказчиками по строительству объектов для государственных или муниципальных нужд, а также при предоставлении земельного участка единственному заявителю. В случае приобретения права аренды на аукционе, размер арендной платы определяется по итогам конкурсов (аукционов). Начальный (стартовый) размер арендной платы за пользование участком, определяется в соответствии с отчетом о рыночной величине арендной платы, рассчитанной независимым оценщиком. Стоимость годовой арендной платы в этом случае в основном зависит от местоположения земельного участка, его площади, разрешённой застройки (этажность, назначение), срока аренды.

В Республике Татарстан преобладают земельные участки поселений (около 70%). Далее следуют сельскохозяйственные земли (22%) и земли промышленности (8%).



Рис. 12.6.2. Классификация земельных участков Республики Татарстан в зависимости от категории земель, %.

5. рельеф участка;
6. качество подъездных путей;
7. форма участка;
8. вид права (собственность/аренда).

По данным проведенного анализа НП Союз оценщиков РТ и риэлторскими организациями Казани можно проанализируем значения цен на земельные участки различного назначения.

Таблица 12.6.1

Мониторинг цен на земельные участки г.Казани на 2017г., тыс.руб.

Район	Разрешенное использование			
	Под многоэтажную застройку	Под административно-торговое назначение	Под производственно-складское назначение	Под индивидуальное жилищное строительство
Авиастроительный	7-12	-	1,6-3,5	1,1-5,3
Вахитовский	11,3-14,1	10-36	3-5	2,9-15 (макс18)
Кировский	7,25-12,4	5-8	1,5-3,5	1,3-10 (макс18)
Московский	8-10	5-18	3-5	1,9-5 (макс 6,6)
Ново-Савиновский	9,3-11,7	6-20	3-5	4,1-5,6
Приволжский	10-12	4-16	2-4	1,1-8 (макс 10)
Советский	8-10	4-16	1,8-4	1,2-5,2 (макс.10)

Традиционно самые дорогие участки коммерческого назначения расположены в Вахитовском районе г.Казани, самые дешевые в Приволжском и Советском районах. Такая же тенденция сохраняется и с участками под индивидуальное жилищное строительство, с той разницей, что нижняя граница цены аналогична и в Кировском, Московском и Авиастроительном районах. Участки под многоэтажную застройку расположились сравнительно на одном ценовом уровне.

Таблица 12.6.2.

Мониторинг цен на земельные участки категории муниципальных образований "Земли населенных пунктов" в Татарстан на 2017г.

Разрешенное использование в разрезе местоположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	Минимальная цена	Максимальная цена	Наиболее встречающаяся значения
Агрызский муниципальный район			
г.Агрыз (админ.)	500	800	650
г.Агрыз (ИЖС)	150	600	375
Агрызский муниципальный район (ИЖС)	25	290	158
Азнакаевский муниципальный район			
г.Азнакаево (пром.)	200	400	300
г.Азнакаево (админ.-торг. назначение)	500	1000	750
г.Азнакаево (ИЖС)	450	950	700
г.Азнакаево, в районе ул.Бахетле, ул.Сабантуй (ИЖС)	300	550	425
Азнакаевский муниципальный район (ИЖС)	50	430	240

Аксубаевский муниципальный район			
пгт.Аксубаево (ИЖС)	150	250	200
Аксубаевский муниципальный район (ИЖС)	50	160	105
Актанышский муниципальный район			
г.Актаныш (пром.)	100	200	150
г.Актаныш (ИЖС)	140	350	245
Актанышский муниципальный район (ИЖС)	40	300	170
Алексеевский муниципальный район			
пгт.Алексеевское (ИЖС)	170	550	150
Алексеевский муниципальный район (ИЖС)	100	400	250
Альметьевский муниципальный район			
г.Альметьевск многоэтажное строительство	10000	13600	11800
г.Альметьевск, центр города (админ.торг.)	3000	6000	4500
г.Альметьевск, районы массовой жилой застройки (админ.торг.)	1500	3000	2250
г.Альметьевск (произв.склад.)	500	1440	970
г.Альметьевск (ИЖС)	2000	3000	2500
Альметьевский муниципальный район, Кульшариповское сельское поселение, Верхнемактаминское сельское поселение, пгт,Нижняя Мактама, мкр.Урсала (ИЖС)	300	700	500
Арский муниципальный район			
г.Арск (пром.)	250	1000	500
г.Арск (админ.торг.)	150	500	225
г.Арск (ИЖС)	190	800	350
Арский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	100	400	230
Бавлинский муниципальный район			
г.Бавлы (пром.)	600	1000	800
г.Бавлы (ИЖС)	137	1175	528
Бавлинский муниципальный район (ИЖС)	86	730	300
Балтасинский муниципальный район			
пгт.Балтаси (ИЖС)	150	733	254
Балтасинский муниципальный район (ИЖС)	100	140	130
Бугульминский муниципальный район			
г.Бугульма (ИЖС)	182	1750	657
г.Бугульма (торг.)	260	1000	700
Бугульминский муниципальный район (ИЖС)	133	1120	508
Верхнеуслонский муниципальный район			
с.Верхний Услон, с.Введенская Слобода, с.Набережные Моркваши (ИЖС)	500	1500	870
с.Печищи (ИЖС)	530	900	630
п.им.Кирова, с.Нижний Услон, с.Шеланга (ИЖС)	270	600	400
с.Татарское Бурнашево, с.Русское Макулово (ИЖС)	200	400	250
с.Куралово, с.Канаш, с.Кильдеево, с.Коргуза, с.Соболевское (ИЖС)	150	230	200
с.Майдан, с.Большие Меми, с.Ямбулатово, прочие, (ИЖС)	80	120	100
Высокогорский муниципальный район			
п.Высокая гора, п.Усады, п.Новый Поселок, д.Калинино, д.Клетни, с.Семиозерка, п.Дачное, с.Шигали, п.Озерный, с.Камаево, п.Бирюли, д.Чернышевка (ИЖС)	650	2150	855
с.Пановака, с.Пермяки, с.Ямашурма, с.Ювас, с.Бимери, с.Чепчуги, д.Малый Сулабаш, д.Асянь (ИЖС)	200	600	447

с.Янга-аул, с.Большие Ковали, с.Мемдель, д.Кундурла, д.Русско-Татарская Айша, с.Дубъязы, д.Б.Сулабаш, с.Большие Ковали, с.Шапши, с.Казаклар, с.Кундурад, д.Апсабаш (ИЖС)	130	250	210
Елабужский муниципальный район			
г.Елабуга (админ.,торг.)	900	3000	1830
г.Елабуга (ИЖС)	300	900	600
с.Танайка (ИЖС)	100	556	320
С.Костенеево, с.Свиногорье, с.Большая Тарловка, с.Покровское, с.Морты, с.Котловка, с.Мальцево (ИЖС)	75	200	100
с.Бессониha, с.Яковлево, д.Чирши, д.Новая Мурзиха (ИЖС)	60	100	80
Елабужский муниципальный район (ИЖС)	55	80	70
Заинский муниципальный район			
г.Заинск (торговля)	450	997	727
г.Заинск (ИЖС)	182	600	400
Заинский муниципальный район (ИЖС)	60	400	137
Зеленодольский муниципальный район			
г.Зеленодольск (строительство многоквартирного дома)	1790	5524	3742
г.Зеленодольск (торг.офис. назначение)	5000	7000	6000
г.Зеленодольск (производ.)	936	4900	3035
г.Зеленодольск (ИЖС)	625	2375	1649
с.Осиново (ИЖС)	3614	3614	3614
с.Свяжск (ИЖС)	300	2375	2064
пгт.Васильево (ИЖС)	750	2850	1925
п.Ильинское, д.Ореховка, с.Гари (ИЖС)	950	1900	1142
с.Красный Яр (ИЖС)	810	1000	905
озеро Раифское, Раифский монастырь (ИЖС)	150	1053	648
пгт.Нижние Вязовые (ИЖС)	290	420	357
пгт.Зеленодольский муниципальный район (ИЖС)	150	220	182
Камско-Устьинский муниципальный район			
пгт.Камское Устье (ИЖС)	280	350	325
пгт.Куйбышевский Затон (ИЖС)	330	750	550
с.Красновидово (ИЖС)	333	600	460
с.Теньки (ИЖС)	250	500	300
Теньковское сельское поселение, д.Лабышка (ИЖС)	190	220	200
Камско-Устьинский муниципальный район (ИЖС)	150	180	180
Кукморский муниципальный район			
пгт.Кукмор (торговля)	230	250	242
пгт.Кукмор (пром.)	60	150	110
пгт.Кукмор (ИЖС)	108	750	446
Кукморский муниципальный район (ИЖС)	100	375	143
Лаишевский муниципальный район			
г.Лаишево, д.Пуголи, с.Тарлаши, д.Каипы, д.Тангачи, с.Сингели (ИЖС)	400	600	600
п.Белые Горы (ИЖС)	1600	2800	2400
с.Столбище, с.Усады, с.Большие Кабаны (ИЖС)	1200	1600	1100
с.Малые Кабаны (ИЖС)	800	900	900
с.Державино, п.Белые Горы (ИЖС)	400	1500	830
с.Сапуголи, п.Александровский, п.Совхоз им. 25 Октября (ИЖС)	300	400	320
Лаишевский муниципальный район (ИЖС)	250	400	250

Лениногорский муниципальный район			
г.Лениногорск (торг.)	1000	8000	4000
г.Лениногорск (пром.)	400	1000	700
г.Лениногорск (ИЖС)	493	2500	1200
Лениногорский муниципальный район (ИЖС)	100	150	130
Мамадышский муниципальный район			
г.Мамадыш (торг.)	100	180	150
г.Мамадыш (ИЖС)	100	687	300
Мамадышский муниципальный район (пром.)	100	100	100
Мамадышский муниципальный район (ИЖС)	75	500	111
Менделеевский муниципальный район			
г.Менделеевск (торг.)	3012	3100	3058
г.Менделеевск (ИЖС)	383	1257	484
Менделеевский муниципальный район (ИЖС)	76	169	107
Мензелинский муниципальный район			
г.Мензелинск (ИЖС)	180	1500	481
Мензелинский муниципальный район	33	555	238
Муслюмовский муниципальный район			
с.Муслюмово (торг.)	100	518	200
с.Муслюмово (ИЖС)	183	250	213
Муслюмовский муниципальный район	20	292	80
г.Набережные Челны			
г.Набережные Челны (Админ.торг.)	4000	8500	5000
г.Набережные Челны (произв.склад.)	160	600	380
г.Набережные Челны (ИЖС)	500	3500	2000
Нижнекамский муниципальный район			
г.Нижнекамск (админ.торг.)	2500	7500	5000
г.Нижнекамск (произв.склад.)	150	660	375
г.Нижнекамск (произв.склад на территории пром.зоны нефтехимического комплекса)	430	550	490
г.Нижнекамск (ИЖС)	300	500	450
Нижнекамский муниципальный район	125	500	320
Новошешминский муниципальный район			
с.Новошешминск (Торг.)	226	787	555
с.Новошешминск (ИЖС)	53	100	118
Нурлатский муниципальный район			
г.Нурлат (торг.)	971	1350	1024
г.Нурлат (пром.)	173	614	394
г.Нурлат (ИЖС)	140	590	263
Нурлатский муниципальный район	90	316	115
Пестречинский муниципальный район			
с.Пестрецы, п.Первое мая, п.Козий Починок, д.ТатЦика(ИЖС)	400	1250	800
д.Званка,д.Куюки, д.Пановка, п.Ильинский (ИЖС)	1100	2500	1700
с.Гильдеево, с.Печищи (ИЖС)	661	1500	975
с.Старое Шигалеево, с.Кулаево, с.Шали, с.Большие Бутырки, с.Аркатово, с.Большие Дюртули, с.Новое Шигалеево, с.Старое Кошаково, д.Уланово (ИЖС)	400	800	430
с.Ленино-Кокушкино, п.Карповка, с.Черемышево, д.Средняя Ия, с.Конь, с.Тугашево (ИЖС)	300	600	400
д.Княжа, д.Кобяково, д.Пимери, д. Надеждино, с.Ковали, с.Белкино, с.Кряш-Серда, с.Новоникольское,д.Райково (ИЖС)	120	300	200
Рыбно-слободской муниципальный район			
пгт.Рыбная Слобода (ИЖС)	270	500	406

Рыбно-слободской муниципальный район (ИЖС)	100	470	296
Сабинский муниципальный район			
пгт. Богатые Сабы (ИЖС)	88	330	215
Сабинский муниципальный район (ИЖС)	57	380	117
Сармановский муниципальный район			
с. Сарманово (торг.)	82	108	95
С. Сарманово (ИЖС)	113	250	190
Сармановский муниципальный район (ИЖС)	40	166	79
Спасский муниципальный район			
г. Болгар (ИЖС)	97	290	215
г. Болгар (Торг.)	370	1290	820
Спасский муниципальный район (ИЖС)	52	350	160
Тетюшский муниципальный район			
г. Тетюши (ИЖС)	155	1200	567
Тетюшский муниципальный район (ИЖС)	74	500	264
Тукаевский муниципальный район			
Тукаевский муниципальный район (ИЖС)	50	700	300
Тукаевский муниципальный район (пром.)	700	200	130
Тюлячинский муниципальный район			
с. Тюлячи (ИЖС)	150	2300	460
Тюлячинский муниципальный район (ИЖС)	75	102	81
Черемшанский муниципальный район			
с. Черемшан (ИЖС)	222	500	400
Чистопольский муниципальный район			
г. Чистополь (ИЖС)	376	1590	650
г. Чистополь (админ.торг.)	470	1400	860
г. Чистополь (Пром.)	211	254	300
с. Галактионова, с. Булдырь, с. Александровка, п. Юлдуз, с. Чистопольские Выселки, д. Михайловка (ИЖС)	82	590	275
Ютазинский муниципальный район			
пгт. Уруссу (ИЖС)	93	600	399
Ютазинский муниципальный район (ИЖС)	38,7	333	93

Как видно из таблицы, не во всех районах продаются участки различного разрешенного использования. Однако земельные участки под индивидуальное жилищное строительство актуальны во всех районах.

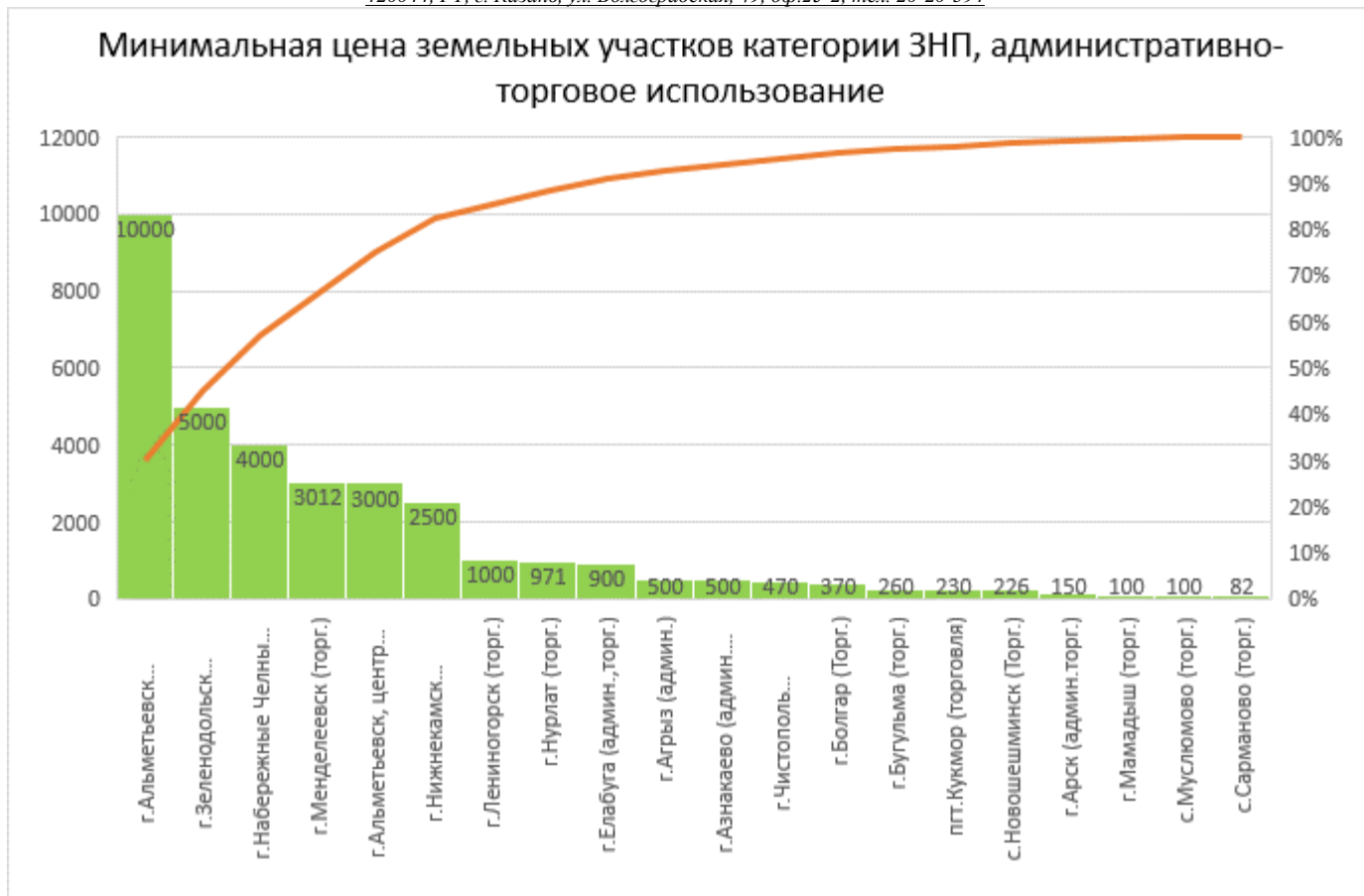


Рис. 12.6.4. Минимальная цена земельных участков категории ЗНП под административно-торговое использование на 2017г.

Максимальное значение зафиксировано в Альметьевском районе, и конкретно г.Альметьевск, следует отметить, что ближайший регион к Альметьевску, Зеленодольск имеет цену в 2 раза ниже.

Минимальное значение отмечено в Сармановском районе, с.Сарманово.

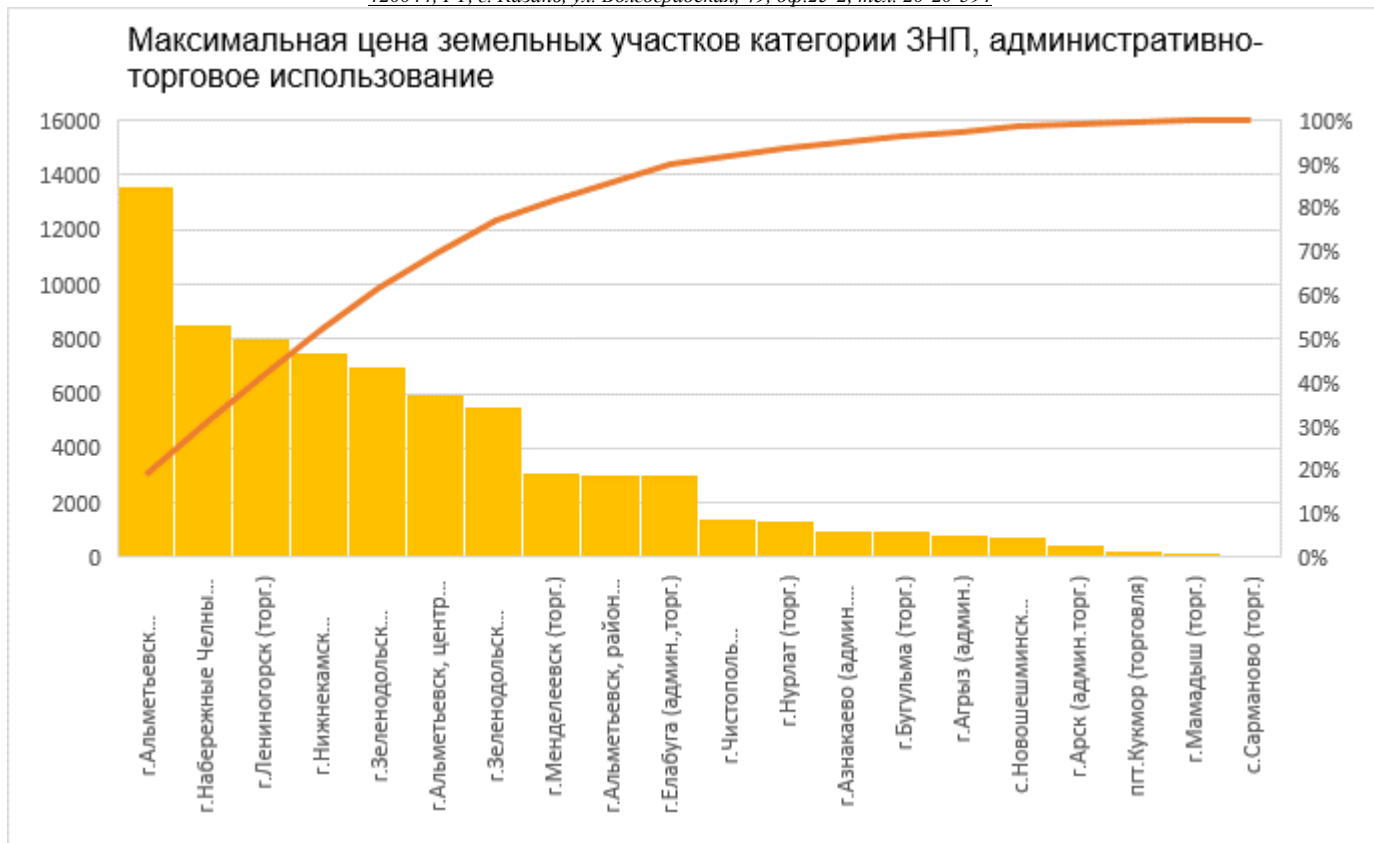


Рис. 12.6.5. Максимальная цена земельных участков категории ЗНП под административно-торговое использование в 2017г.

Максимальные цены также отмечены в г.Альметьевск, далее г.Набережные Челны, г.Лениногорск, г.Нижнекамск, г.Зеленодольск, поступенчатым небольшим разрывом. На одном ценовом уровне г.Менделеевск, г.Альметьевск, районы массовой жилой застройки, г.Елабуга. Самое низкое значение по этому параметру г.Мамадыш и с.Сарманово.

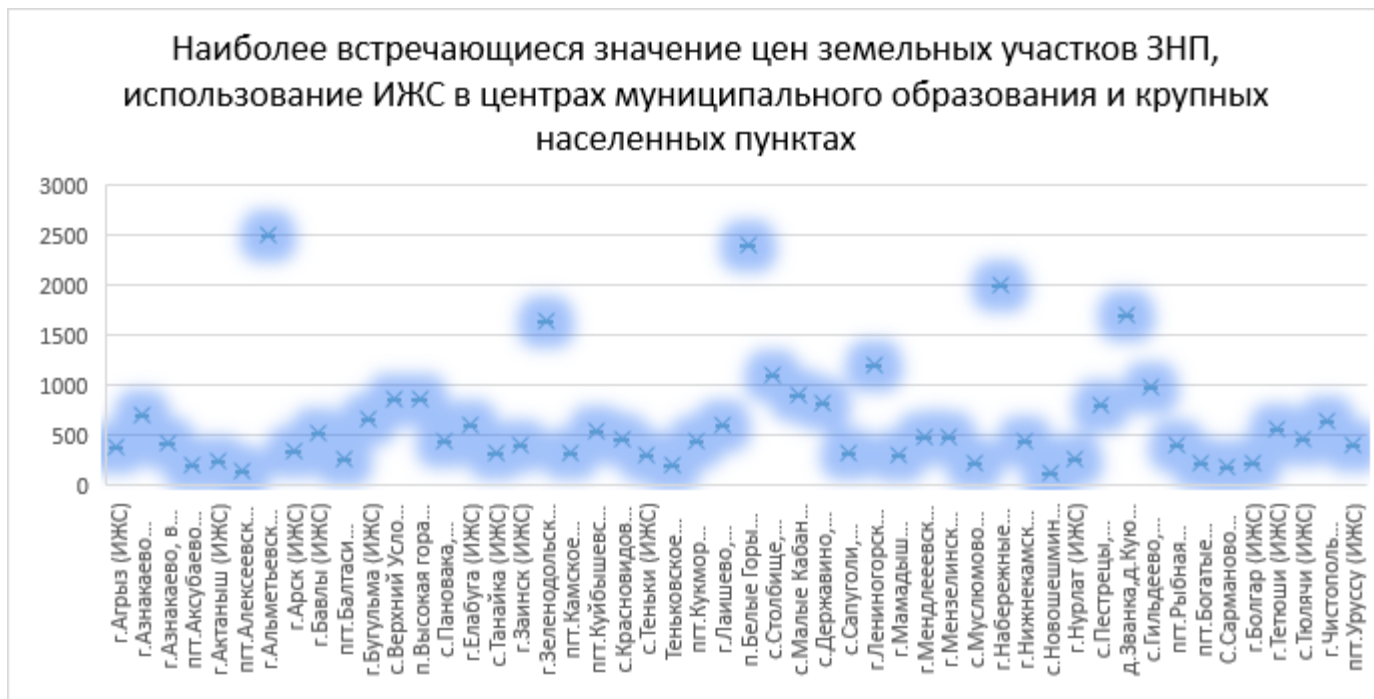


Рис. 12.6.6. Наиболее встречающиеся значения цен земельных участков категории ЗНП под ИЖС в 2017г.

Основная масса значений цен земель населенных пунктов под индивидуальное жилищное строительство по всей республике Татарстан расположились в ценовом диапазоне ниже

500руб./кв.м. Самая дорогая стоимость земель данного назначения в г.Альметьевск, п.Белые горы Лаишевского района, Набережные Челны, г.Зеленодольск. По данным местоположениям цена лежит в диапазоне от 1500 до 2500 руб/кв.м., что в несколько раз выше средней цены по республике.



Рис. 12.6.7. Минимальная цена земельных участков категории ЗНП под ИЖС в 2017г.

Минимальная цена земельных участков под индивидуальное жилищное строительство по республике лежит в диапазоне до 100руб. за кв.м. Самый большой порог минимальных значений определен в Альметьевском районе, г.Набережные Челны, Нижнекамском районе, Лаишевском районе и с.Черемшан. Диапазон стоимости от 250 до 500 руб./кв.м.



Рис. 12.6.8. Наиболее встречающиеся значения цены земельных участков категории ЗНП под промышленное и производственно-складское использование по районам в 2017г.

Исходя из графика можно определить, что в г.Зеленодольск максимальное значение стоимости земли производственного назначения (более 3000руб.кв.м), что в свою очередь выше даже стоимости некоторых районов г.Казани. Далее идет г.Альметьевск, г.Лениногорск, г.Бавлы, в связи со спецификой этих районов. Минимальные цены в г.Актаныш, пгт.Кукмор, Мамадышском районе.

Таблица 12.6.2

Мониторинг цен на земельные участки категории "Земли сельскохозяйственного назначения в районах Республики Татарстан" в 2017г.

Наименование муниципального района РТ	Диапазон цен на земельные участки	
	Минимальная цена	Максимальная цена
Агрызский	1,5	4
Азнакаевский	0,5	5
Аксубаевский	1,5	8
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	1	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	1	2
Лаишевский	3,4	40
Лениногорский	2	20
Мамадышский	0,5	15
Менделеевский	1,5	5
Мензелинский	0,8	6,3
Муслумовский	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	4
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

Построим график соотношения минимальной и максимальной цены за земельные участки сельскохозяйственного назначения.



Рис. 12.6.9. Мониторинг цен земельных участков сельскохозяйственного назначения по районам РТ на 2017 г. Минимальные цены на земли сельскохозяйственного назначения приблизительно на одном уровне до 10 руб за кв.м., при этом максимальные цены по районам сильно отличаются друг от друга. Так в Тукаевском районе цена за 1 кв.м. земли сельскохозяйственного назначения

достигает 70 руб., хотя Пестречинском, Лениногорском, Верхнеуслонском Дрожжановском районах цены варьируют от 30 до 40руб за кв.м. Третья группа Альметьевский, Кайбицкий, Новошешминский, Сабинский, Чистопольский районы от 20 до 30руб/кв.м. Четвертая ценовая категория Алексеевский, Арский, Заинский, Кукморский, Менделеевский, Муслимовский, Ютазинский районы от 10 до 20 руб/кв.м.

Таблица 12.6.3

Мониторинг цен на земельные участки категории "земли сельскохозяйственного назначения", примыкающие к населенным пунктам, с юридической возможностью перевода в другие категории на 2017г.

Наименование муниципального района РТ	Диапазон цен на земельные участки	
	Минимальная цена	Максимальная цена
Альметьевский	50	100
Верхнеуслонский	40	110
Высокогорский	40	90
Зеленодольский	40	110
Лаишевский	40	120
Пестречинский	40	110
Тукаевский	30	150

Данные цены за земельные участки определены для участков с высокой вероятностью переводы в земли другого назначения. Это земельные участки сельскохозяйственного назначения непосредственно примыкающие к населенным пунктам.

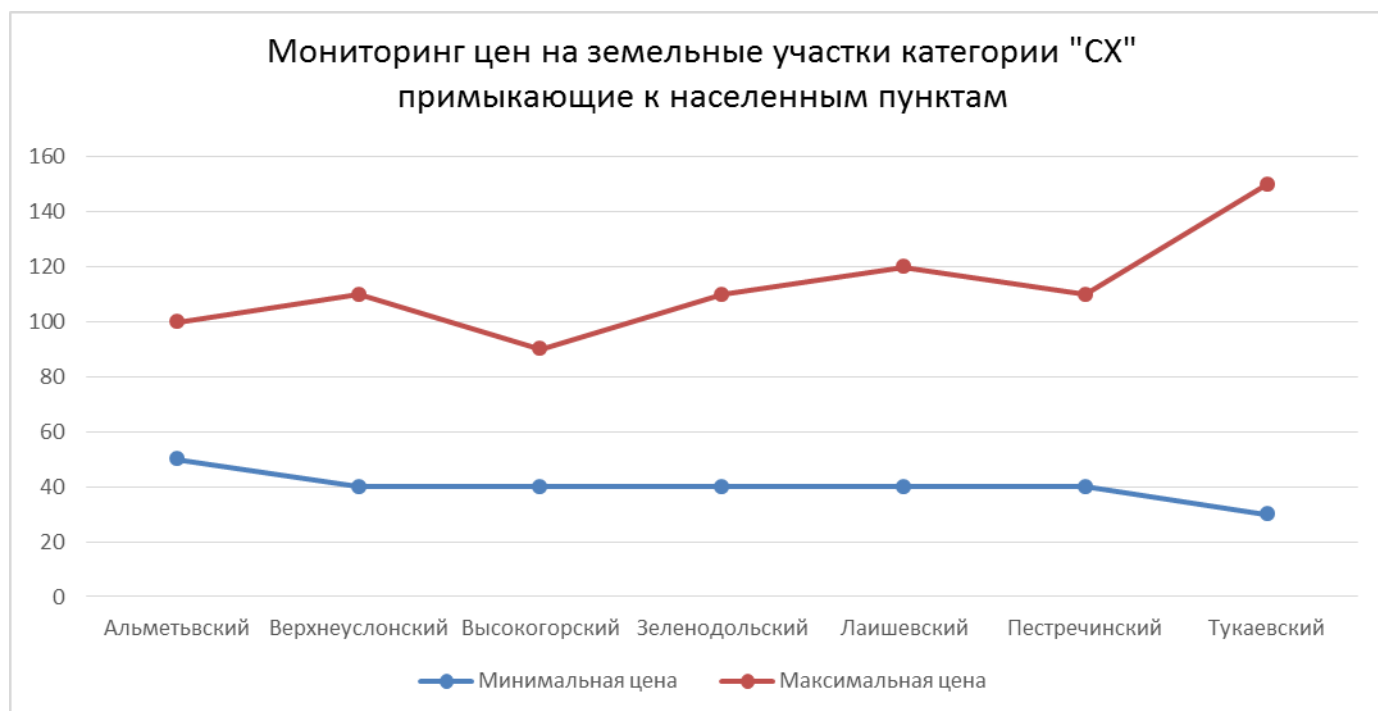


Рис. 12.6.10. Мониторинг цен земельных участков сельскохозяйственного назначения примыкающие к населенным пунктам.

Источник: анализ и расчеты оценщика

12.7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании. Это суждение является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически осуществимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать владельцу помещения приемлемый доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные затраты и финансовые обязательства.

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

Таблица 12.7.1

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования для земельных участков предназначенных для жилищного строительства

Вариант использования	Сельскохозяйственное производство	Жилая застройка	Под здания и сооружения (коммерческое назначение)
Законодательно разрешено: - соответствует распоряжению о зонообразовании	3	4	3
- соответствует экологическому законодательству	4	4	2
- соответствует положениям об исторических зонах	3	4	3
Физически осуществимо: - физические характеристики участка	1	8	1
- транспортная доступность	4	3	3
Финансово целесообразно: - стоимость строительства здания	4	2	4

- наиболее высокая стоимость или доходность	3	1	6
Итого:	22	26	22

Таблица 12.7.2

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования для земельных участков
предназначенных для сельскохозяйственного производства

Вариант использования	Сельскохозяйственное производство	Жилая застройка	Под здания и сооружения (коммерческое назначение)
Законодательно разрешено:			
- соответствует распоряжению о зонообразовании	4	3	3
- соответствует экологическому законодательству	4	4	2
- соответствует положениям об исторических зонах	4	3	3
Физически осуществимо:			
- физические характеристики участка	8	1	1
- транспортная доступность	3	4	3
Финансово целесообразно:			
- стоимость строительства здания	2	4	4
- наиболее высокая стоимость или доходность	1	3	6
Итого:	26	22	22

Результат анализа наилучшего и наиболее эффективного способа использования объекта должен быть следствием расчётов рыночной стоимости оцениваемого объекта при рассмотрении различных способов его использования. Такие расчёты должны основываться на исходных данных, получаемых оценщиком в результате анализа соответствующих сегментов рынка. В то же время перечень таких сегментов должен соответствовать тем способам использования, которые могут оказаться наилучшими.

Для вынесения предварительного суждения о наилучшем и наиболее эффективном способе использования при минимальных трудозатратах представляется рациональным проанализировать юридически допустимые и типичные для окружения способы использования объекта.

В тех случаях, когда Оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по основаниям, не требующим выполнения большого количества расчётов, ни один из известных нам Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений.

Вывод о наилучшем и наиболее эффективном способе использования может следовать из анализа окружающей среды объекта, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д. Кроме того, Оценщик соотносит свои выводы с результатами ранее выполненных им расчётов по аналогичным объектам, основываясь на своем опыте и знаниях.

На основании рассмотренных вариантов использования оцениваемого объекта мы пришли к выводу, что на дату оценки лучшим и наиболее эффективным использованием, является использование объекта оценки в существующем качестве.

Данное определение эффективного и наилучшего использования объекта оценки

представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщика, а не безусловный факт.

12.8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основными факторами влияния на стоимость недвижимости являются факторы спроса и предложения. Рассмотрим подробнее факторы воздействия на деятельность рынка недвижимости.

Факторы, влияющие на рынок недвижимости

Выделяют следующие факторы влияния на рынок:

- Макроэкономические параметры;
- Политическая и общеэкономическая ситуация в стране;
- Ситуация на финансовом рынке;
- Микроэкономические параметры.

Факторы, влияющие на величину спроса

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

1. Платежеспособность покупателей;
2. Доступность и условия финансирования.

Увеличение спроса усиливает активность участников рынка недвижимости. Спрос увеличивают экономические возможности (доходы) будущих потребителей. Снижение спроса вызывает депрессию на рынке.

Результатом увеличения спроса на недвижимость является увеличение платы за аренду, цен продаж на недвижимость. В малом временном периоде более влиятельным на рынок является фактор спроса. Фактору предложения свойственна неэластичность.

Факторы, влияющие на величину предложения

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

1. Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
2. Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

Соотношение спроса и предложения – фактор прямого влияния на стоимость при оценке недвижимости, иных объектов.

Количество незанятой (не сданной в аренду) недвижимости - важнейший показатель тенденций на рынке недвижимости. Высокий процент свободной недвижимости способствует понижению цен на объекты и платы за аренду даже при высоком уровне спроса. Нормативный уровень вакансий составляет для коммерческой недвижимости больше 5% процентов. Эти

соотношения изменяются в зависимости от экономического положения в регионе. При превышении предложения над спросом выше нормативного процента означает наличие на рынке избыточного предложения и недостаточного спроса. Конкуренция приводит к падению ренты, цен, к уменьшению нового строительства.

Таким образом, соотношение факторов спроса и предложения – важный индикатор развития рынка недвижимости.

12.9. Анализ основных ценообразующих факторов

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен на недвижимость обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, вид права на объект, условия продажи, условия финансирования, инфраструктура, использование или назначение объекта, физические характеристики объекта, транспортная доступность.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов.

1. Местоположение объекта. Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость. При удалении от крупного населенного пункта, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот

2. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

3. Уторговывание. Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

4. Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

5. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

6. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

7. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания,

бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

8. Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости.

9. Физические характеристики. В состав важных факторов включены: площадь, размеры, форма и др. На рынке прослеживается зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади. Данная зависимость обусловлена следующими причинами - чем больше площадь участка, тем больше доля неиспользуемой части земельного участка в общем массиве земель, единовременная сдача земельного участка, большей площади в аренду снижает риски арендатора в связи с возможными потерями от недозагрузки помещений, недосбора арендной платы от одного или нескольких арендаторов и т.п., а, следовательно, и является менее доходной. Также на стоимость влияет его рельеф. При прочих равных условиях земли с ровным рельефом, правильной формой, не заболоченные, предлагаются на продажу по более высоким ценам. Форма земельного участка также является ценообразующим фактором.

Таблица 12.9.1

Коэффициент стоимости земельного участка в зависимости от отношения его длины (фронтальной границы) к ширине (глубине)

Отношение ширины к длине	Коэффициент стоимости	Отношение ширины к длине	Коэффициент стоимости
10:100	0,25	60:100	0,80
15:100	0,35	65:100	0,83
20:100	0,43	70:100	0,86
25:100	0,50	75:100	0,89
30:100	0,55	80:100	0,91
35:100	0,60	85:100	0,94
40:100	0,65	90:100	0,96
45:100	0,69	95:100	0,98
50:100	0,73	100:100	1
55:100	0,77		

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости: учеб. пособие / Л.И. Найденов. – Казань: Изд-во «Познание» Института экономики, управления и права. 2009. -98 стр.

10. Транспортная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная доступность, в том числе близость его к асфальтовым и грунтовым автодорогам.

11. Наличие коммуникаций или возможность их подключения оказывает существенное влияние на его инвестиционную привлекательность для потенциального застройщика в случае возможного перевода и изменения категории земельного участка или строительства на участках зданий и сооружений.

12.10. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки

По мнению оценщика, главным ценообразующим фактором при оценке земель является не только местоположение участка, но и площадь оцениваемого участка. Взяв эту предпосылку за основу, оценщик провел анализ фактических данных о ценах предложений с земельными участками, расположенными в Лаишевском районе Республики Татарстан.

Таблица 12.10.1

Предложения на рынке земельных участков предназначенных для жилищного строительства

№ п/п	Адрес:	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена за кв.м.	Источник	Ссылка
1	РТ, Лаишевский район, Коттеджный посёлок Умырзая	500 000	1 000	500,00	8 987 290 61 51	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1030384082
2	РТ, Лаишевский район, вблизи д. Зимняя Горка	360 000	600	600,00	8 937 570 55 35	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1134404799
3	РТ, Лаишевский район, с.Сокуры	400 000	600	666,67	8 905 022 99 75	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_960816022
4	РТ, Лаишевский район, с.Сокуры, ул. Державина д. 30г	730 000	910	802,20	8 987 264 33 73	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9.1_sot_izhs_880268839
5	РТ, Лаишевский район, п.Бима	480 000	800	600,00	8 905 314 88 68	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_1681981167
6	РТ, Лаишевский район, с.Сокуры, ул.Березовая	1 300 000	600	2166,67	8 843 212 20 12	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_940169610
7	РТ, Лаишевский район, пос.Сапуголи	380 000	700	542,86	8 937 615 10 40	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_882316391
8	РТ, Лаишевский район, с.Сокуры, ул.Ясная	799 000	1 000	799,00	8 919 687 52 51	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_965304608
9	РТ, Лаишевский район, с.Травкино	483 000	700	690,00	8 987 003 29 73	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_1173862395
10	РТ, Лаишевский район, с.Сокуры	670 000	600	1116,67	8 904 766 99 69	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1127457647
11	РТ, Лаишевский район, с.Державино	600 000	1 000	600	8 962 559 25 73	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1130363485
12	РТ, Лаишевский район, пос.Чирпы	700 000	1 000	700	8 937 615 10 40	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_933800370
13	РТ, Лаишевский район, с.Сапуголи	280 000	700	400	8-939-734-74-45	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_939573397
14	РТ, Лаишевский район, с.Сокуры	750 000	500	1500	8 904 760 94 97	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_857257699

Согласно анализу предложений по продаже на рынке земельных участков, предназначенных для жилищного строительства в Лаишевском районе Республики Татарстан, ценовой диапазон на земельные участки составляет от 400 до 2166,67 руб. за кв. м., средняя площадь продаваемого участка 765 кв.м., средняя цена предложения 835 руб./кв.м.

Предложения на рынке земельных участков предназначенных для сельскохозяйственного
использования

№ п/п	Адрес:	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена за кв.м.	Источник	Ссылка
1	РТ, Лаишевский район, д.Кирби	1 800 000	45 000	40,00	8-960-056-10-38	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_89075323
2	РТ, Лаишевский район, первая линия у дороги между д.Кирби и д.Сокуры	650 000	30 000	21,67	8-960-048-13-75	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_981097668
3	РТ, Лаишевский район, д.Кирби	450 000	45 000	10,00	8-962-559-25-73	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_1694035171
4	РТ, Лаишевский район, с. Никольское	1 250 000	114 000	10,96	8-904-674-95-60	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.14_ga_snt_dnp_1158064413
5	РТ, Лаишевский район, с. Каипы	1 499 000	89 200	16,80	8-960-055-99-09	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_8.92_ga_snt_dnp_802397533
6	РТ, Лаишевский район, с. Кирби	700 000	45 000	15,56	8-927-410-51-92	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_1239108999
7	РТ, Лаишевский район, с. Смолдеярово	1 000 000	45 000	22,22	8-987-290-70-95	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_1454426882
8	РТ, Лаишевский район	1 500 000	200 000	7,50	8-965-607-77-79	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_99158397
9	РТ, Лаишевский район, п.Александровский	600 000	60 000	10,00	8-927-240-33-53	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_847061916
10	РТ, Лаишевский район, вблизи села Курманаково	1 700 000	56 600	30,04	8-903-388-80-18	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5.66_ga_snt_dnp_1354061686
11	РТ, Лаишевский район, с.Тат. Янтык	6 000 000	333 000	18,02	8-987-415-72-99	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_33.3_ga_snt_dnp_840400337
12	РТ, Лаишевский район, с.Русское Никольское	1 000 000	37 900	26,39	8-843-212-20-12	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_3.79_ga_snt_dnp_1132640510
13	РТ, Лаишевский район, с. Малая Елга	5 000 000	240 000	20,83	8-904-717-86-18	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_snt_dnp_965327357
14	РТ, Лаишевский район, с. Среднее Девятово	9 000 000	1 200 000	7,50	8-917-275-93-56	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_120_ga_snt_dnp_1097753024
15	РТ, Лаишевский район, с. Тат Янтык	5 000 000	223 000	22,42	8-987-414-36-47	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_22.3_ga_snt_dnp_1577045588
16	РТ, Лаишевский район, с. Кирби	650 000	44 800	14,51	8-915-096-44-64	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.48_ga_snt_dnp_764839035

Согласно анализу предложений по продаже на рынке земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования в Лаишевском районе Республики Татарстан, ценовой диапазон на земельные участки составляет от 7,50 до 40 руб. за кв. м., средняя площадь продаваемого участка 175 531 кв.м., средняя цена предложения 18 руб./кв.м.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ

Процесс оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

Основная задача **первого этапа** в процессе оценки - идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, определение цели и предполагаемого использования результатов оценки.

Второй этап в процессе оценки заключается в сборе и анализе информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки.

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

МСФО не предусматривают специальных методов оценки К методам расчета можно отнести следующее:

- *доходный подход* применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

- *сравнительный подход* применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

- *затратный подход* применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Таким образом, в соответствии с МСФО, для определения справедливой (рыночной) стоимости инвестиционной недвижимости, применяются 3 фундаментальных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» при проведении оценки земельных участков могут быть использованы следующие методы:

Таблица 13.1

Методы оценки земельных участков

Методы оценки земельных участков	Используются для оценки участков	В основе лежит подход:	Условие применения метода
Метод сравнения продаж	застроенных и незастроенных	сравнительный	наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого объекта.
Метод выделения	застроенных	затратный, сравнительный	<ul style="list-style-type: none"> · наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. · соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
Метод распределения	застроенных	сравнительный	<ul style="list-style-type: none"> · наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. · наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; · соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
Метод капитализации земельной ренты	застроенных и незастроенных	доходный	возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.
Метод остатка	застроенных и незастроенных	затратный, доходный	возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.
Метод предполагаемого использования	застроенных и незастроенных	затратный доходный подход	возможность использования земельного участка способом, приносящим максимальный доход.

Четвертый этап заключается в согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Пятый этап – составление письменного отчета об оценке и предоставление его заказчику.

Обоснование выбора подходов

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Доходный подход основывается на анализе доходов (денежных потоков), получаемых от объекта недвижимости.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Методы доходного подхода применяются для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода капитализации земельной ренты - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком. Земельная рента — доход, получаемый владельцем земли от арендаторов земельных участков;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

В рамках данного отчета метод капитализации земельной ренты не применим, так как недостаточно информации для расчета потенциально возможной арендной платы.

Условие применения метода остатка - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

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

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в

целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Данный метод не применялся, так как оцениваемые земельные участки свободны от застройки.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

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

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

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

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

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Объекты оценки представляют собой земельный участок с разрешенным видом использования «сельскохозяйственное производство». Метод предполагаемого использования применяется при наличии достоверных предположений о разделении конкретного объекта на ряд участков, определением доходов и расходов, связанных с процессом такого деления и с процессом освоения участков. Оценка по данному методу должна опираться на данные, связанные с расходами на освоение данных участков. На основании вышеизложенного, доходный подход не применим.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену, большую, чем цена воссоздания собственности, то есть сумма, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерных задержек при строительстве.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход не применялся, так как земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы, следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Для определения стоимости методом сравнения продаж требуется наличие информации о ценах сделок с данными объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения.

Оценщиком был проведён поиск информации о предложениях на продажу по аналогичным

объектам недвижимости в районе местонахождения объекта оценки. По итогам исследования было выявлено наличие достаточного объема информации по аналогичным объектам, в связи с чем было принято решение об определении стоимости методом сравнения продаж в рамках Сравнительного подхода.

Методы выделения и распределения применяются для оценки застроенных земельных участков. Оцениваемые земельные участки свободны от постройки, ввиду этого данные методы не применимы.

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 стоимости земельных участков, применим сравнительный подход, поскольку данный подход отражает действительную ситуацию на рынке, учитывая местоположение объекта оценки и стоимости аналогичных объектов.

14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену, большую, чем цена воссоздания собственности, то есть сумма, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерных задержек при строительстве.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и

есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход не применялся, так как земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы, следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа.

14.2. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая

при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой. в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Отказ от использования доходного подхода обоснован в соответствующем разделе (стр.69-74).

14.3. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, так как именно он наиболее точно определяет стоимость при наличии достаточно развитого рынка объекта оценки.

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

Суть сравнительного подхода состоит в определении стоимости сопоставимых (похожих) земельных участков с учетом корректировок на местоположение, размер, условия продажи и т.д. При этом цена сравнимых объектов меняется в зависимости от поправок (корректировок). Общий принцип данных поправок «Сколько бы стоил сравнимый объект, если бы он продавался в настоящее время, с учетом состояния как у объекта оценки».

Далее производится «взвешивание» сравнимых объектов, при этом вес выбирается в зависимости от сходства сравнимых и оцениваемого объектов.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

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

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

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы

оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, здания, помещения учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Выбор и обоснование выбора объектов-аналогов

Таблица 14.3.1

Объекты-аналоги для земельных участков предназначенных для жилищного строительства

№ п/п	Адрес:	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена за кв.м.	Источник	Ссылка
1	РТ, Лаишевский район, Коттеджный посёлок Умырзая	500 000	1 000	500,00	8 987 290 61 51	https://www.avito.ru/kazan/zemelynye_uchastki/uchastok_10_sot_iz_hs_1030384082
2	РТ, Лаишевский район, пос.Сапуголи	380 000	700	542,86	8 937 615 10 40	https://www.avito.ru/kazan/zemelynye_uchastki/uchastok_7_sot_iz_hs_882316391
3	РТ, Лаишевский район, вблизи д. Зимняя Горка	360 000	600	600,00	8 937 570 55 35	https://www.avito.ru/kazan/zemelynye_uchastki/uchastok_6_sot_iz_hs_1134404799
4	РТ, Лаишевский район, с.Державино	600 000	1 000	600	8 962 559 25 73	https://www.avito.ru/kazan/zemelynye_uchastki/uchastok_10_sot_iz_hs_1130363485

Объекты-аналоги для земельных участков предназначенных для сельскохозяйственного
использования

№ п/п	Адрес:	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена за кв.м.	Источник	Ссылка
1	РТ, Лаишевский район, первая линия у дороги между д.Кирби и д.Сокуры	650 000	30 000	21,67	8-960-048-13-75	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_981097668
2	РТ, Лаишевский район, с. Смолдеярово	1 000 000	45 000	22,22	8-987-290-70-95	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_1454426882
3	РТ, Лаишевский район, с. Каипы	1 499 000	89 200	16,80	8-960-055-99-09	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_8.92_ga_snt_dnp_802397533
4	РТ, Лаишевский район, с.Русское Никольское	1 000 000	37 900	26,39	8-843-212-20-12	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_3.79_ga_snt_dnp_1132640510
5	РТ, Лаишевский район, с.Тат. Янтык	6 000 000	333 000	18,02	8-987-415-72-99	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_33.3_ga_snt_dnp_840400337

Выбор данных аналогов обоснован тем, что данные по реальным сделкам купли-продажи в качестве объектов-аналогов отобранные аналоги по ряду единиц сравнения больше остальных соответствуют объекту оценки. Таким образом, использование в расчете стоимости данных аналогов при применении сравнительного подхода потребует меньшего количества корректировок, вследствие чего полученная стоимость будет наиболее достоверной. Аналогами являются земельные участки, указанные в анализе рынка.

Выбор элементов сравнения

При расчете стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода были выбраны следующие элементы сравнения:

1. Вид стоимости
2. Время продажи/предложения
3. Условия финансирования
4. Состав передаваемых прав
5. Площадь
6. Расположение в рамках населенного пункта
7. Категория земель/назначение.
8. Рельеф
9. Наличие подъездных путей с асфальтным покрытием
10. Наличие коммуникаций

Выбор единицы сравнения

Основным критерием в выборе единицы сравнения должны быть максимальная адекватность и устойчивая связь между единицей сравнения и стоимостью объекта оценки. С другой стороны, они должны быть универсальными для рассматриваемой группы сравниваемых

объектов, что может быть реализовано относительным выражением единиц сравнения. Единицы сравнения должны быть публичными, одинаково понимаемыми всеми субъектами рынка.

В настоящем отчете объектом оценки является земельный участок. Учитывая специфику объекта оценки и принимая во внимание вышесказанное, в настоящем отчете в качестве единицы сравнения принят 1 кв.м.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Корректировки осуществляются по формуле:

$$V_k = V_a * (1 + K/100),$$

где: V_k – стоимость аналога, скорректированная на величину корректировки;

V_a – стоимость аналога;

K – процент корректировки.

1. Вид стоимости (Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки)

Проводится корректировка на тип цены (состоявшаяся продаже, предложение). Величина скидки на торг земельных участков под индивидуальное жилищное строительство принята в размере 8,8% согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г. Величина скидки на торг земельных участков сельскохозяйственного назначения принята в размере 14,7% согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.3.3

Значения скидки на торг на активном рынке

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

2. Время продажи/предложения. Корректировка не применялась, роста/падения цен на рынке недвижимости между датой оценки и датами размещения объявлений на интернет-ресурсах не наблюдалось, что свидетельствуют данные инфляции.

2016								
Январь	1,0	0,8	1,2	0,6	6,2	0,7	0,8	1,0
Февраль	1,6	1,5	1,9	1,1	8,5	1,5	1,6	1,4
Март	2,1	2,1	2,3	1,7	7,2	2,3	2,5	1,4
Апрель	2,5	2,6	2,7	2,2	7,1	2,9	3,1	1,7
Май	2,9	3,1	3,1	2,6	7,7	3,3	3,5	2,2
Июнь	3,3	3,5	3,2	2,8	6,5	3,8	3,9	2,7
Июль	3,9	3,9	3,2	3,3	2,1	4,2	4,3	4,4
Август	3,9	4,3	2,6	3,8	-7,0	4,6	4,7	4,8
Сентябрь	4,1	4,8	2,4	4,2	-12,0	5,2	5,4	4,8
Октябрь	4,5	5,2	3,2	4,9	-9,8	5,8	6,0	4,6
Ноябрь	5,0	5,6	4,0	5,4	-7,6	6,2	6,5	4,6

¹ Без учета плодоовощной продукции.

Рис. 14.3.1. Динамика потребительских цен по группам товаров и услуг (с начала года нарастающим итогом, %)

Источник: http://www.cbr.ru/statistics/infl/Infl_01112016.pdf

3. Условия финансирования. Учитывается разница между единовременным платежом и предоставлением рассрочки. Различия по условию финансирования отсутствуют, т.к. сделки по аналогам имеют единовременный характер оплаты, как и по объекту оценки. Корректировка не проводилась.

4. Корректировка на состав передаваемых прав. Объекты аналоги также как и объект оценки находятся в собственности, корректировка не применялась.

5. Корректировка на площадь земельных участков.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка на площадь земельных участков под индивидуальное жилищное строительство принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Корректировка на площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Таблица 14.3.4

Значения коэффициентов при корректировке на площадь земельных участков под индивидуальное жилищное строительство

Площадь, га.		аналог				
		<1 500	1 500-3 000	3 000-6 000	6 000-10 000	>=10 000
Объект-оценки	<1 500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1 500-3 000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
	3 000-6 000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6 000-10 000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>=10 000	0,78	0,83	0,97	0,97	1,00

Значения коэффициентов при корректировке на площадь земельных участков
сельскохозяйственного назначения

Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	>=100
Объект- оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	>=100	0,78	0,84	0,96	1,00

6. Корректировка на расположение. Корректировка не применялась, так как объекты аналоги находятся в районе расположения объекта оценки.

7. Корректировка на категорию/назначение земель Все объекты-аналоги имеют схожие характеристики назначения. Корректировка на назначение для объектов-аналогов не рассчитывалась.

8. Корректировка на рельеф не применялась, т.к. все объекты имеют спокойный рельеф

9. Корректировка на наличие подъездных путей не применялась, так как проезд к объектам аналогам и оцениваемым земельным участкам производится по асфальтовым и грунтовым автодорогам.

10. Наличие коммуникаций. Согласно статье 14 Федерального закона Российской Федерации от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» организация в границах поселения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом относится к компетенции органов местного самоуправления. Сети подводятся только до границы участка. Т.е. пока коммуникации проходят вдоль участков, но как только они будут размежеваны, коммуникации проведут по улицам. Наличие в объявлении «коммуникации на участке» по факту означает прохождение вблизи участка линии электропередач, газопровода и водопровода, что в случае осуществления нового строительства требует проведения врезки и подключения к существующим внутри поселковым коммуникациям. В данном случае у объектов аналогов и объектов оценки коммуникации проходят вблизи, вследствие чего корректировка не применялась.

При согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов и выведении итогового значения стоимости, полученного по данным метода сравнения продаж, удельные веса присваивались в зависимости от схожести объектов-аналогов с объектом оценки.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

После получения скорректированной стоимости по каждому аналогу, Оценщик определил стоимость объекта оценки, на основании расчетных весов, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный

удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше коэффициент и наоборот). Расчет производится по формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Где: К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога

Таблица 14.3.6

Расчет стоимости 1 кв.м. общей площадью от 3 000 до 6 000 кв.м. земельных участков
предназначенных для жилищного строительства

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Источник информации		8 987 290 61 51	8 937 615 10 40	8 937 570 55 35	8 962 559 25 73
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	РТ, Лаишевский район, Коттеджный посёлок Умырзая	РТ, Лаишевский район, пос.Сапуголи	РТ, Лаишевский район, вблизи д. Зимняя Горка	РТ, Лаишевский район, с.Державино
Площадь, кв.м	1	1 000	700	600	1 000
Стоимость, руб.		500 000	380 000	360 000	600 000
Вид стоимости	рыноч.	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,8	-8,8	-8,8	-8,8
Стоимость с учетом корректировки, руб.		456 000	346 560	328 320	547 200
Время прод./предл., %	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		456 000	346 560	328 320	547 200
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0

Стоимость с учетом корректировки, руб.		456 000	346 560	328 320	547 200
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		456 000	346 560	328 320	547 200
<i>Площадь, кв.м</i>	3000-6000	1 000	700	600	1 000
Корректировка (в разрезе ликвидности), %		0,87	0,87	0,87	0,87
Стоимость с учетом корректировки, руб.		396 720	301 507	285 638	476 064
<i>Расположение в рамках населенного пункта</i>	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	РТ, Лаишевский район, Коттеджный посёлок Умырзая	РТ, Лаишевский район, пос.Сапуголи	РТ, Лаишевский район, вблизи д. Зимняя Горка	РТ, Лаишевский район, с.Державино
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		396 720	301 507	285 638	476 064
<i>Категория земель/назначение</i>	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		396 720	301 507	285 638	476 064
<i>Рельеф</i>	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		396 720	301 507	285 638	476 064
<i>Наличие подъездных путей с твердым покрытием</i>	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		396 720	301 507	285 638	476 064

<i>Наличие коммуникаций,</i>	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		396 720	301 507	285 638	476 064
Скорректированная стоимость, руб.		397	431	476	476
Валовая корректировка		9,6700	9,6700	9,6700	9,6700
Расчетная величина	1,0	0,250	0,250	0,250	0,250
Стоимость по данным метода сравнения продаж за 1 кв.м., руб. (округленно)					445,00

Таблица 14.3.7

Расчет стоимости 1 кв.м. общей площадью более 10000 кв.м. земельных участков
предназначенных для жилищного строительства

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Источник информации		8 987 290 61 51	8 937 615 10 40	8 937 570 55 35	8 962 559 25 73
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	РТ, Лаишевский район, Коттеджный посёлок Умырзая	РТ, Лаишевский район, пос.Сапуголи	РТ, Лаишевский район, вблизи д. Зимняя Горка	РТ, Лаишевский район, с.Державино
Площадь, кв.м	1	1 000	700	600	1 000
Стоимость, руб.		500 000	380 000	360 000	600 000
Вид стоимости	рыноч.	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,8	-8,8	-8,8	-8,8
Стоимость с учетом корректировки, руб.		456 000	346 560	328 320	547 200
Время прод./предл., %	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		456 000	346 560	328 320	547 200
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		456 000	346 560	328 320	547 200
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность

Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		456 000	346 560	328 320	547 200
Площадь, кв.м	>=10000	1 000	700	600	1 000
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф		0,78	0,78	0,78	0,78
Стоимость с учетом корректировки, руб.		355 680	270 317	256 090	426 816
Расположение в рамках населенного пункта	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	РТ, Лаишевский район, Котгеджный посёлок Умырзая	РТ, Лаишевский район, пос.Сапуголи	РТ, Лаишевский район, вблизи д. Зимняя Горка	РТ, Лаишевский район, с.Державино
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		355 680	270 317	256 090	426 816
Категория земель/назначение	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		355 680	270 317	256 090	426 816
Рельеф	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		355 680	270 317	256 090	426 816
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		355 680	270 317	256 090	426 816
Наличие коммуникаций,	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		355 680	270 317	256 090	426 816
Скорректированная стоимость, руб.		356	386	427	427

Валовая корректировка		9,5800	9,5800	9,5800	9,5800
Расчетная величина	1,0	0,250	0,250	0,250	0,250
Стоимость по данным метода сравнения продаж за 1 кв.м., руб. (округленно)					399,00

Таблица 14.3.8

Расчет стоимости 1 кв.м. общей площадью. до 10 000 кв.м. земельных участков
предназначенных для сельскохозяйственного использования

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Источник информации		8-960-048-13-75	8-987-290-70-95	8-960-055-99-09	8-843-212-20-12
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Сокуровское сельское поселение	РТ, Лаишевский район, первая линия у дороги между д.Кирби и д.Сокуры	РТ, Лаишевский район, с. Смолдеярово	РТ, Лаишевский район, с. Каипы	РТ, Лаишевский район, с.Русское Никольское
Площадь, кв.м	1	30 000	45 000	89 200	37 900
Стоимость, руб.		650 000	1 000 000	1 499 000	1 000 000
Вид стоимости	рыноч.	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-14,7	-14,7	-14,7	-14,7
Стоимость с учетом корректировки, руб.		554 450	853 000	1 278 647	853 000
Время прод./предл., %	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		554 450	853 000	1 278 647	853 000
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		554 450	853 000	1 278 647	853 000
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		554 450	853 000	1 278 647	853 000
Площадь, кв.м	<10000	30 000	45 000	89 200	37 900
Корректировка (в разрезе ликвидности), %		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		554 450	853 000	1 278 647	853 000

ООО «АК ВОСТОК»

420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594

<i>Расположение в рамках населенного пункта</i>	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Сокуровское сельское поселение	РТ, Лаишевский район, первая линия у дороги между д.Кирби и д.Сокуры	РТ, Лаишевский район, с. Смолдеярово	РТ, Лаишевский район, с. Каипы	РТ, Лаишевский район, с.Русское Никольское
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		554 450	853 000	1 278 647	853 000
<i>Категория земель/назначение</i>	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		554 450	853 000	1 278 647	853 000
<i>Рельеф</i>	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		554 450	853 000	1 278 647	853 000
<i>Наличие подъездных путей с твердым покрытием</i>	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		554 450	853 000	1 278 647	853 000
<i>Наличие коммуникаций,</i>	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		554 450	853 000	1 278 647	853 000
Скорректированная стоимость, руб.		18	19	14	23
Валовая корректировка		15,7000	15,7000	15,7000	15,7000
Расчетная величина	1,0	0,250	0,250	0,250	0,250
Стоимость по данным метода сравнения продаж за 1 кв.м., руб. (округленно)					19,00

Таблица 14.3.9

Расчет стоимости 1 кв.м. общей площадью. более 100 000 кв.м. земельных участков предназначенных для сельскохозяйственного использования

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Источник информации		8-960-048-13-75	8-987-290-70-95	8-987-415-72-99	8-843-212-20-12

ООО «АК ВОСТОК»

420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594

Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Сокуровское сельское поселение	РТ, Лаишевский район, первая линия у дороги между д.Кирби и д.Сокуры	РТ, Лаишевский район, с. Смолдеярово	РТ, Лаишевский район, с.Тат. Янтык	РТ, Лаишевский район, с.Русское Никольское
Площадь, кв.м	1	30 000	45 000	333 000	37 900
Стоимость, руб.		650 000	1 000 000	6 000 000	1 000 000
<i>Вид стоимости</i>	рыноч.	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-14,7	-14,7	-14,7	-14,7
Стоимость с учетом корректировки, руб.		554 450	853 000	5 118 000	853 000
<i>Время прод./предл., %</i>	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		554 450	853 000	5 118 000	853 000
<i>Условия финансирования</i>	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		554 450	853 000	5 118 000	853 000
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		554 450	853 000	5 118 000	853 000
<i>Площадь, кв.м</i>	>=100000	30 000	45 000	333 000	37 900
Корректировка (в разрезе ликвидности), %		0,78	0,78	0,96	0,78
Стоимость с учетом корректировки, руб.		432 471	665 340	4 913 280	665 340
<i>Расположение в рамках населенного пункта</i>	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Сокуровское сельское поселение	РТ, Лаишевский район, первая линия у дороги между д.Кирби и д.Сокуры	РТ, Лаишевский район, с. Смолдеярово	РТ, Лаишевский район, с.Тат. Янтык	РТ, Лаишевский район, с.Русское Никольское
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		432 471	665 340	4 913 280	665 340
<i>Категория земель/назначение</i>	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП

Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		432 471	665 340	4 913 280	665 340
<i>Рельеф</i>	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		432 471	665 340	4 913 280	665 340
<i>Наличие подъездных путей с твердым покрытием</i>	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		432 471	665 340	4 913 280	665 340
<i>Наличие коммуникаций,</i>	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод	вдоль участка электричество (столбы линий электропередач), газопровод
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		432 471	665 340	4 913 280	665 340
Скорректированная стоимость, руб.		14	15	15	18
Валовая корректировка		15,4800	15,4800	15,6600	15,4800
Расчетная величина	1,0	0,251	0,251	0,248	0,251
Стоимость по данным метода сравнения продаж за 1 кв.м., руб. (округленно)					15,00

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При расчете итоговой стоимости объекта оценки согласование результатов, полученных затратным, доходным и сравнительным подходами, производится следующим образом:

- определяются веса для каждого подхода;
- каждому полученному варианту стоимости присваивается соответствующий вес;
- вычисляется средневзвешенная величина, которая и является итоговой рыночной стоимостью объекта оценки.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта, можно сделать следующие выводы:

1. Затратный подход для расчета стоимости земельного участка не применялся, в силу специфики оцениваемого объекта (затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется). Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателя. Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную стоимость участка на конкретном рынке. Сравнительный подход применялся.

3. Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей, как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др. Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки. Доходный подход не применялся.

Поскольку в отчете об оценке использован один подход для определения стоимости земельного участка, рыночная стоимость принимается равной результатам, полученным в рамках подхода использованного для оценки.

Таблица 15.1

Согласование результатов расчета рыночной стоимости

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Стоимость по затратному подходу, руб.	Вес ЗП	Стоимость по доходному подходу, руб.	Вес ДП	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Вес СП	Согласованная рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок	16:24:240301:3369	не применялся	0	не применялся	0	1 525 460	1	1 525 460
2	Земельный участок	16:24:240301:3368	не применялся	0	не применялся	0	282 873 595	1	282 873 595
3	Земельный участок	16:24:240301:3375	не применялся	0	не применялся	0	133 000	1	133 000
4	Земельный участок	16:24:240301:3376	не применялся	0	не применялся	0	183 293	1	183 293
5	Земельный участок	16:24:000000:5762	не применялся	0	не применялся	0	105 430 875	1	105 430 875

16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В КОЛИЧЕСТВЕ 5 ШТ., ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 7684471 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН), ЛАИШЕВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, СОКУРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ 22.02.2018Г. СОСТАВЛЯЕТ С УЧЕТОМ ОКРУГЛЕНИЯ:

390 146 223 (Триста девяносто миллионов сто сорок шесть тысяч двести двадцать три) рубля,

НДС не облагается, в том числе:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.
1	Земельный участок	16:24:240301:3369	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	3 428	1 525 460	445
2	Земельный участок	16:24:240301:3368	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	635 671	282 873 595	399
3	Земельный участок	16:24:240301:3375	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	7 000	133 000	19
4	Земельный участок	16:24:240301:3376	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	9 647	183 293	19
5	Земельный участок	16:24:000000:5762	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	7 028 725	105 430 875	15
			ИТОГО:	7 684 471	390 146 223	

Генеральный директор

Мухаметзянова Г.Р.

Оценщик



Хасанов И.И.

Хасанов И.И.

ПРИЛОЖЕНИЯ

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Заключение специальных экспертиз -
отсутствуют**

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ

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

Раздел I

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист № <u>07.12.2017</u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	16:24:240301:3369
Номер кадастрового квартала:	16:24:240301
Дата присвоения кадастрового номера:	05.12.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д Обухово
Площадь:	3428 +/- 20 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	428739.96
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:24:240301:1775. 13008 154 12.09.2017
Получатель выписки:	Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ГФБ-Рентный инвестиционный фонд"
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	(полное наименование должности)
	Броднев Д. В. (инициал, фамилия)



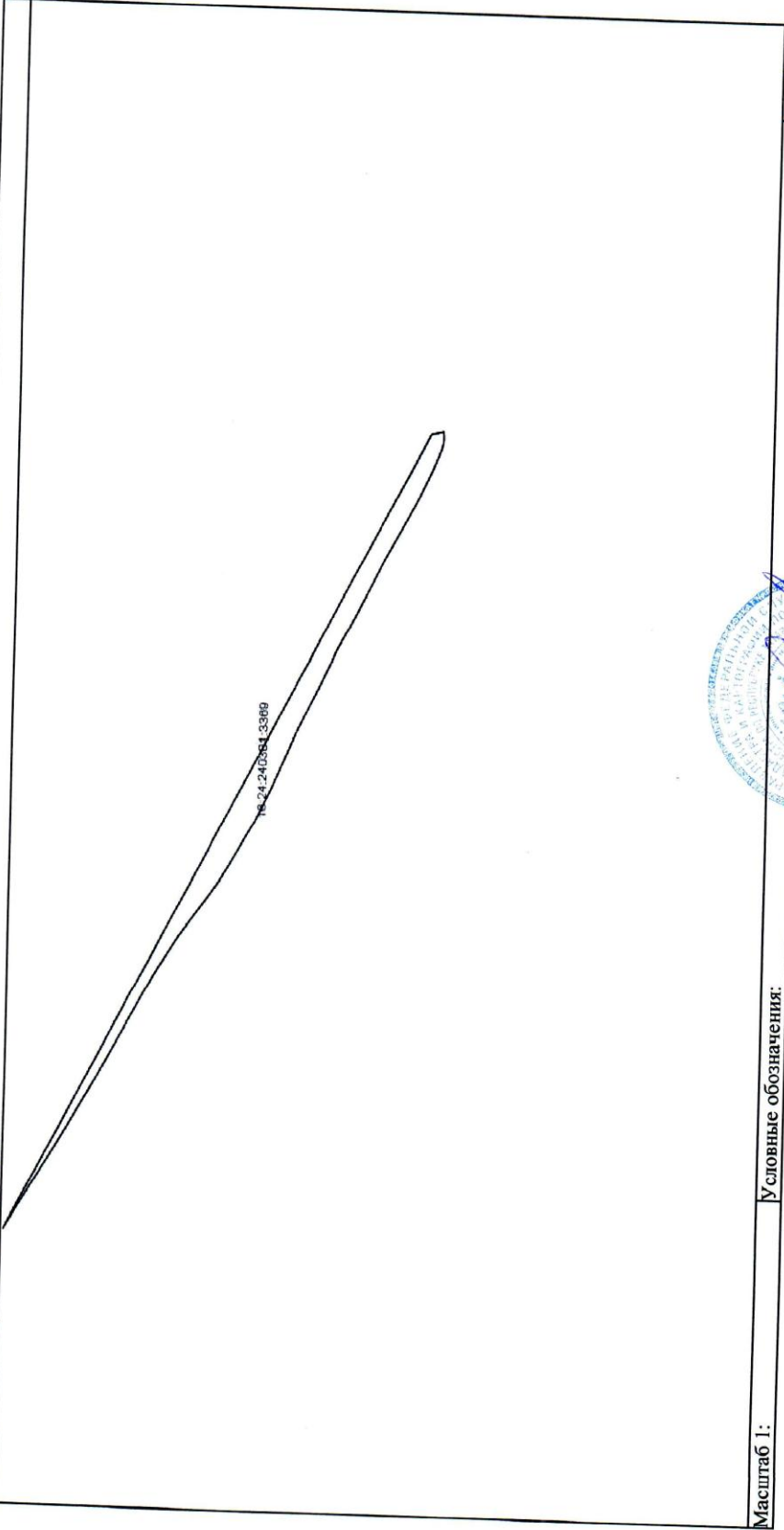

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 2

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>07.12.2017</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		16:24:240301:3369	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ГФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:24:240301:3369-16/022/2017-1 от 05.12.2017		
3. Документы-основания:	3.1. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 15.10.2009 №2; Заявка на приобретение инвестиционных паев №ГФБ-Р-2 для юридических лиц от 15.10.2009		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д Обуково, кад.№ 16:24:240301:3369, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для жилищного строительства, площадь 3 428 кв. м		
дата государственной регистрации:	05.12.2017		
номер государственной регистрации:	16:24:240301:3369-16/022/2017-2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 21.03.2017 по 31.03.2024		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ГФБ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости"ГФБ - Актив", ИНН: 7709683208		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "ГФБ-Рентный инвестиционный фонд" от 02.06.2009 №1444-94199456		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА		(полное наименование должности)	
		Броднев Д. В.	
		(инициалы, фамилия)	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u> <small>(вид объекта недвижимости)</small>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
07.12.2017	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<u>16:24:240301:3369</u>
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	
<small>(полное наименование должности)</small>	
	
М.П.	
Броднев Д. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>	

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

Раздел I

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

Лист № <u>07.12.2017</u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		16:24:240301:3368	
Номер кадастрового квартала:	16:24:240301		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.12.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокурское сельское поселение, д Обухово		
Площадь:	635671 +/- 279 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	79503371.97		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:24:240301:1775, 13008 154 12.09.2017		
Получатель выписки:	Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд"		
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА			Броднев Д. В.
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)	

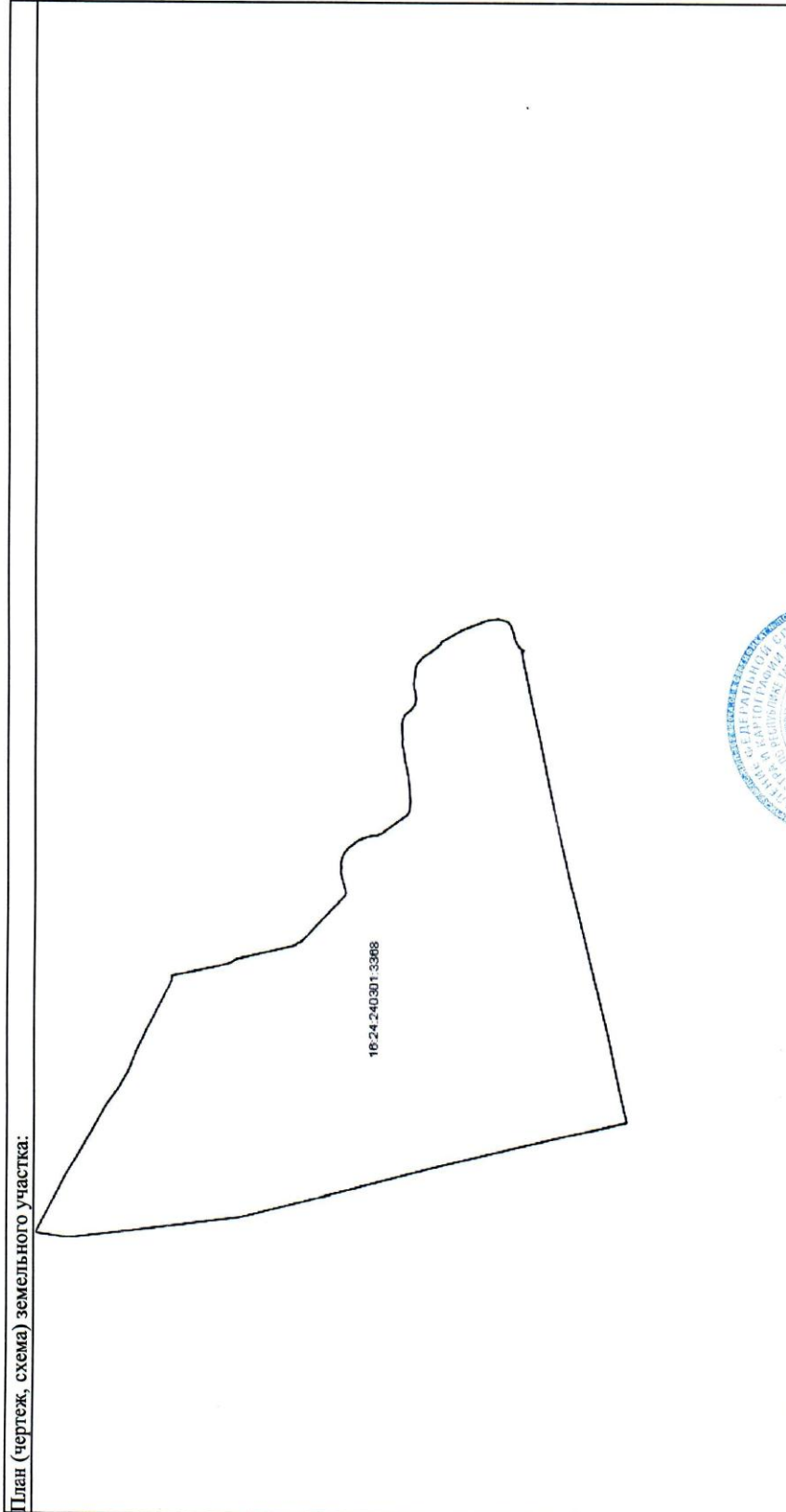


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>07.12.2017</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>16:24:240301:3368</u>			
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:24:240301:3368-16/022/2017-1 от 05.12.2017		
3. Документы-основания:	3.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев №ТФБ-Р-2 для юридических лиц от 15.10.2009		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д. Обухово, кад.№ 16:24:240301:3368, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для жилищного строительства, площадь 635 671 кв. м		
дата государственной регистрации:	05.12.2017		
номер государственной регистрации:	16:24:240301:3368-16/022/2017-2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 21.03.2017 по 31.03.2024		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ - Актив", ИНН: 7709683208		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" от 02.06.2009 №1444-94/199456		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА		(подпись, наименование должности)	
		Броднев Д. В. (инициалы, фамилия)	
		М.П. (подпись)	

Раздел 3
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
07.12.2017	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	16:24:240301:3368



Масштаб 1:	Условные обозначения:
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	Броднев Д. В.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)





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

Раздел I

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист № <u>30.01.2018</u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : _____
(инд. объекта недвижимости)	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: 16:24:240301:3375	
Номер кадастрового квартала:	16:24:240301
Дата присвоения кадастрового номера:	30.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение
Площадь:	7000 +/- 732 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	13510
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:24:000000:5107. 13008 154 12.09.2017
Получатель выписки:	Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд"
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	
(полное наименование должности)	
 (подпись)	
 М.П.	
Броднев Д. В.	
(инициалы, фамилия)	

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :
30.01.2018	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	
16:24:240301:3375	

(лиц объекта недвижимости)

1. Правообладатель (правообладатели):
 Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:
 2.1. Общая долевая собственность, № 16:24:240301:3375-16/022/2018-1 от 30.01.2018

3. Документы-основания:
 Заявка на приобретение инвестиционных паев №ТФБ-Р-2 для юридических лиц от 3.1.15.10.2009;
 Акт приема-передачи недвижимого имущества от 15.10.2009 №2

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

вид:
 Доверительное управление, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, кад.№ 16:24:000000:4869, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 11 135 444 кв. м

дата государственной регистрации:
 30.01.2018

номер государственной регистрации:
 16:24:240301:3375-16/022/2018-2

4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:
 по 31.03.2024

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:
 Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "ТФБ -Рентный инвестиционный фонд", ИНН: 7709683208

4. основание государственной регистрации:
 Правила доверительного управления Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" от 24.04.2009

вид:
 Прочие ограничения (обременения), Особый режим использования земли: охранный зона нефтепровода

дата государственной регистрации:
 30.01.2018

номер государственной регистрации:
 16:24:240301:3375-16/022/2018-3

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:
 Срок не определен

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:
 ОАО "Северо-Западные магистральные нефтепроводы", ИНН: 1645000340

основание государственной регистрации:
 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ;
 Постановление Кабинета Министров РТ "Об утверждении Порядка использования земель в охранных зонах трубопроводов" от 20.08.2007 №395

5. данные отсутствуют

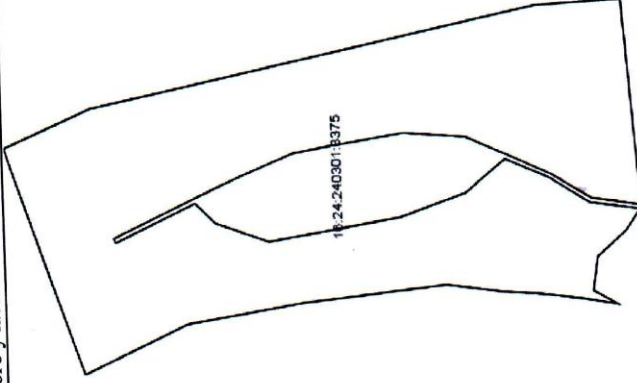
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА (полное наименование должности) *	Броднев Д. В. (инициалы, фамилия)



М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>30.01.2018</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<u>16:24:240301:3375</u>	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА		Броднев Д. В.	
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)	
		М.П.	





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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист № <u>30.01.2018</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 16:24:240301:3376	
Номер кадастрового квартала:	16:24:240301
Дата присвоения кадастрового номера:	30.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение
Площадь:	9647 +/- 859 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	18618.71
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:24:000000:5107. 13008 154 12.09.2017
Получатель выписки:	Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ГФБ-Рентный инвестиционный фонд"
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	Броднев Д. В.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов выписки: _____
30.01.2018	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	16:24:240301:3376

(вид объекта недвижимости)

1. Правообладатель (правообладатели):
Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:
2.1. Общая долевая собственность, № 16:24:240301:3376-16/022/2018-1 от 30.01.2018
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 15.10.2009 №2;
3. Документы-основания:
3.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев №ТФБ-Р-2 для юридических лиц от 15.10.2009

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

вид: Прочие ограничения (обременения), Особый режим использования земли: охранный зона нефтепровода

дата государственной регистрации: 30.01.2018

номер государственной регистрации: 16:24:240301:3376-16/022/2018-2

срок, на который установлено ограничение прав и обременение

Срок не определен

4.1.1. объекта: ОАО "Северо-Западные магистральные нефтепроводы", ИНН: 1645000340

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

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ;
Постановление Кабинета Министров РТ "Об утверждении Порядка использования земель в охранных зонах трубопроводов" от 20.08.2007 №395

основание государственной регистрации:

4.

Доверительное управление, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, кад.№ 16:24:000000:4869, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 11 135 444 кв. м

дата государственной регистрации: 30.01.2018

номер государственной регистрации: 16:24:240301:3376-16/022/2018-3

4.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: по 31.03.2024

Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд", ИНН: 7709683208

основание государственной регистрации:

Правила доверительного управления Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" от 24.04.2009

данные отсутствуют

5.

Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА <small>(полное наименование должности)</small>	Броднев Д. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>



М.П.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ЗАРЕГИСТРАЦИИ ИМУЩЕСТВА И КАДАСТРА (полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		(инд. объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____
<u>30.01.2018</u>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<u>16:24:000000:5762</u>	
Номер кадастрового квартала:	<u>16:24:000000</u>		
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>30.01.2018</u>		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение		
Площадь:	<u>7028725 +/- 23198 кв. м</u>		
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>13565439.25</u>		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	<u>16:24:000000:5650, 16:24:000000:4396, 16:24:000000:4397, 16:24:000000:4937, 16:24:000000:4970, 16:24:000000:1592, 16:00:000000:243, 16:24:000000:5068, 16:00:000000:1034</u>		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 61 контуров. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) <u>16:24:000000:5107, 13008 154 12.09.2017</u> Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) <u>16:24:240301:160, 16:24:240301:1349, 16:24:240301:144, 16:24:000000:4870, 16:24:240301:186, 16:24:240301:1374, 16:24:240301:77, 16:24:240101:1701, 16:24:240301:152, 16:24:000000:203, 16:24:000000:276, 16:24:000000:211.</u>		
Получатель выписки:	Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ГФБ-Рентный инвестиционный фонд"		
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	(полное наименование должности)		<u>Броднев Д. В.</u>
		(подпись)	(инициалы, фамилия)
		М.П.	

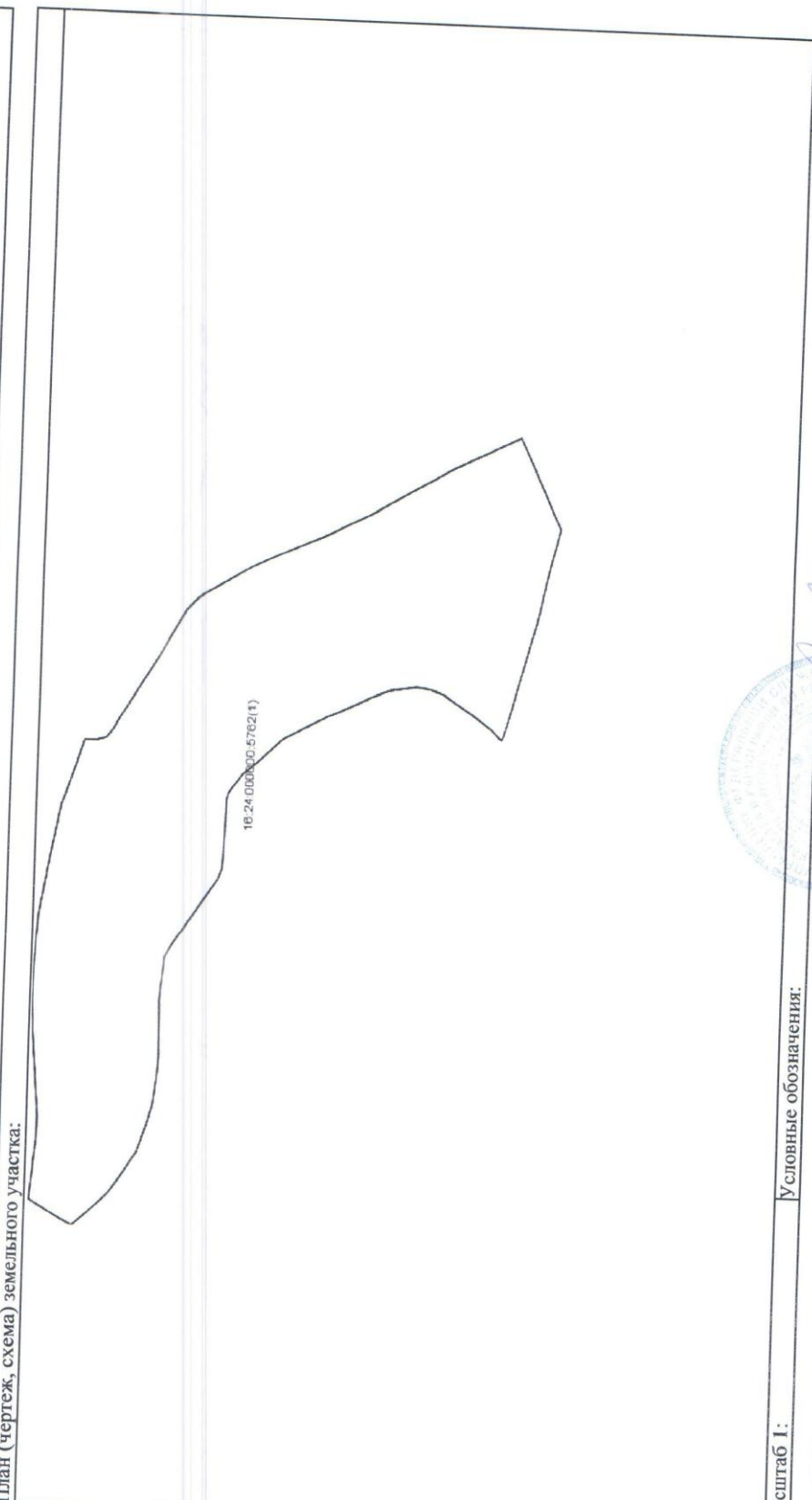
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА (полное наименование должности)	Броднев Д. В. (инициалы, фамилия)



М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Земельный участок
Описание местоположения земельного участка

Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
30.01.2018				
Кадастровый номер: 16:24:000000:5762				



Масштаб 1:	Условные обозначения:
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА (полное наименование должности)	
М.П.	
Броднев Д. В. (инициалы, фамилия)	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка


Земельный участок	
Лист № <u>30.01.2018</u>	Раздела <u>3</u>
Всего листов раздела <u>3</u> :	
Всего разделов:	
Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:	
<u>16:24:000000:5762</u>	



Масштаб 1:	Условные обозначения:
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	
(полное наименование должности)	
Броднев Д. В.	
(подпись) (инициалы, фамилия)	
М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
Лист № 30.01.2018	Всего листов раздела 3: 30.01.2018	Всего листов выписки: 30.01.2018
Кадастровый номер: 16:24:000000:5762		

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

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	Броднев Д. В.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)




М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
Лист № <u>30.01.2018</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		<u>16:24:000000:5762</u>

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____

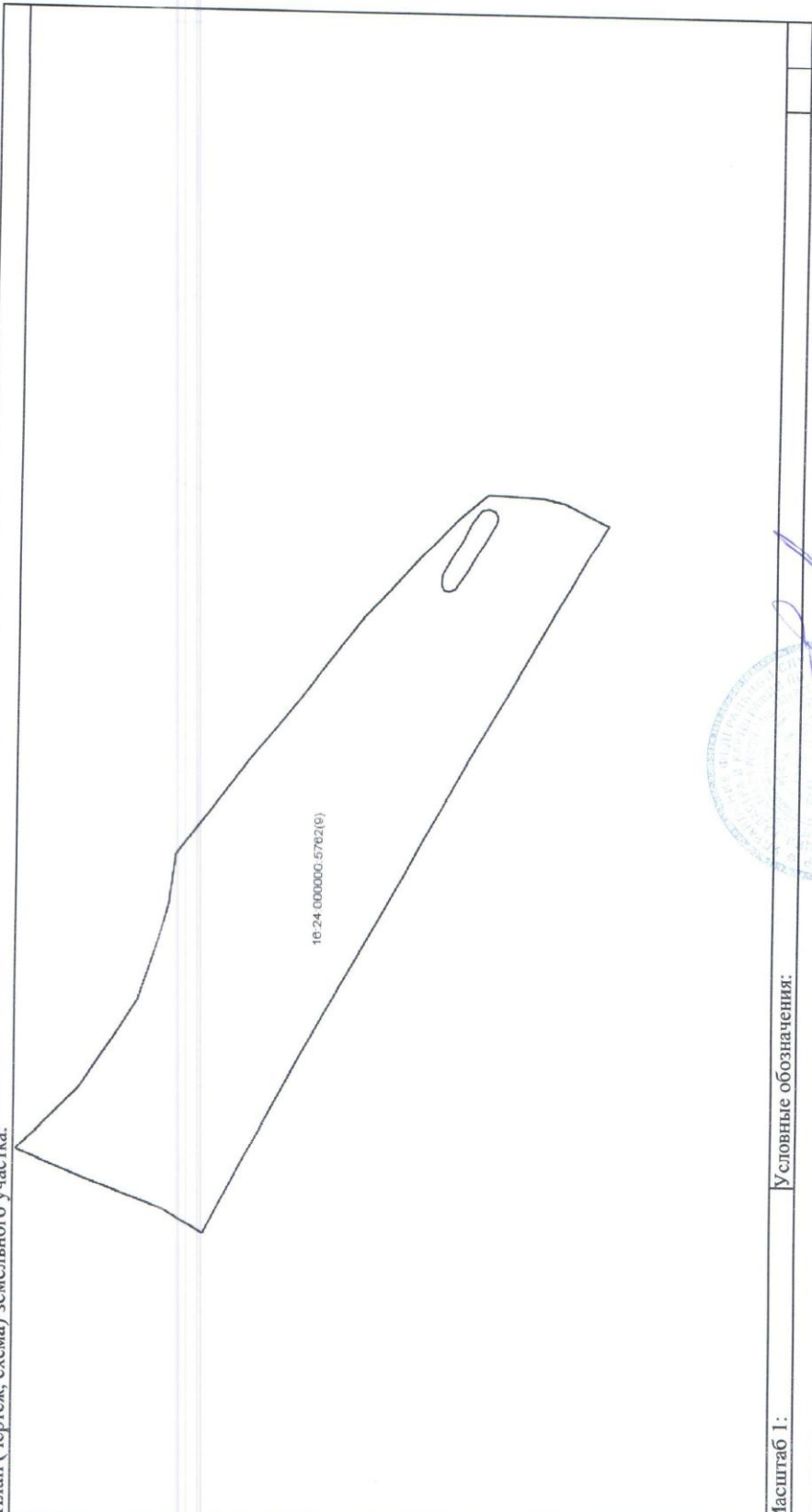
Условные обозначения: _____

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	Броднев Д. В.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)
	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
Лист № <u>30.01.2018</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
		(вид объекта недвижимости)
		Всего разделов: _____
		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>16:24:000000:5762</u>		

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____

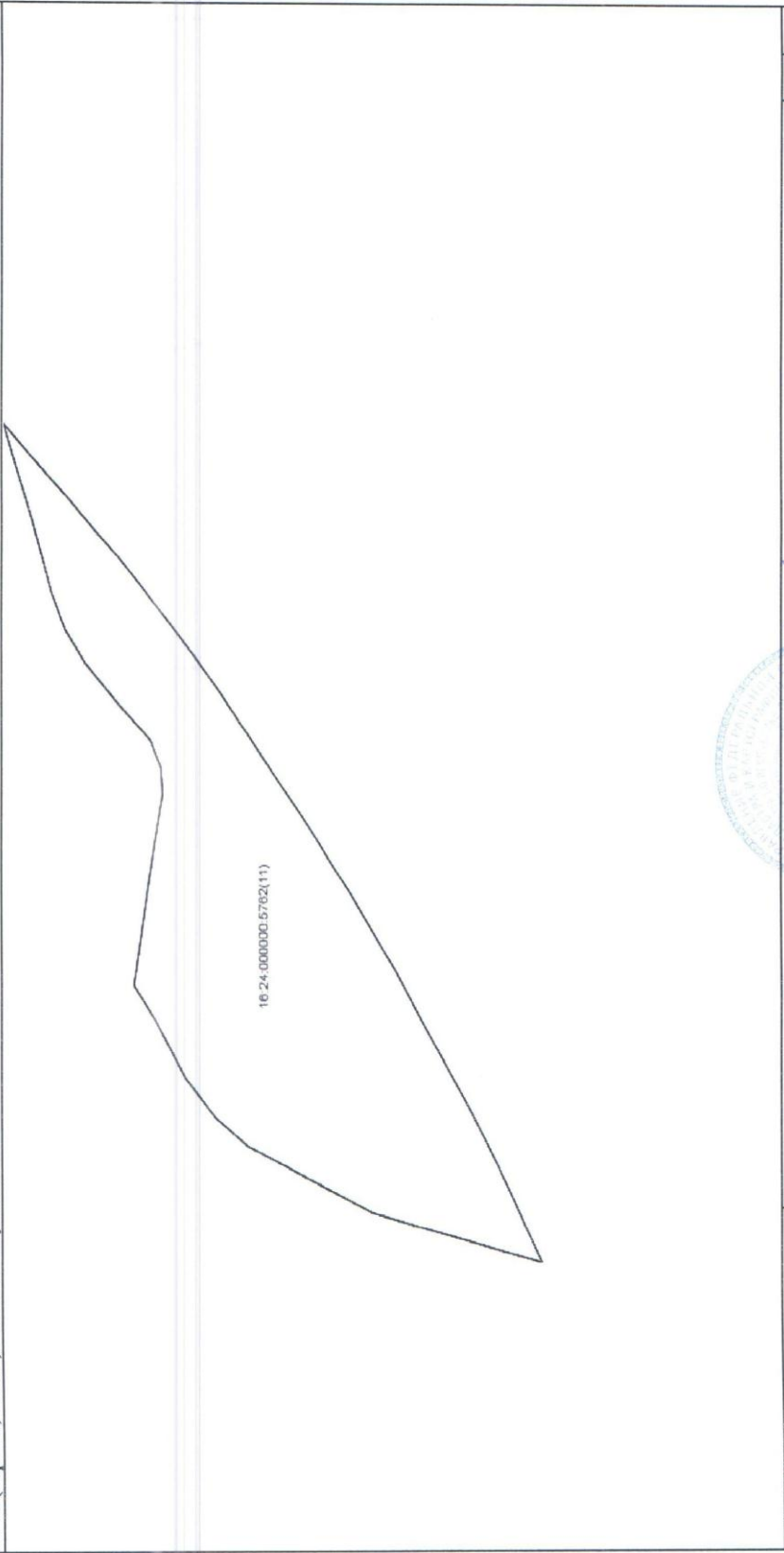
Условные обозначения: _____

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	
(полное наименование должности)	
М.П.	
(подпись)	
Броднев Д. В.	
(инициалы, фамилия)	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 5
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
(инд. объекта недвижимости)	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
30.01.2018	
Кадастровый номер: <u>16:24:000000:5762</u>	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____

Условные обозначения: _____

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	(полное наименование должности)
Бролев Д. В.	(инициалы, фамилия)

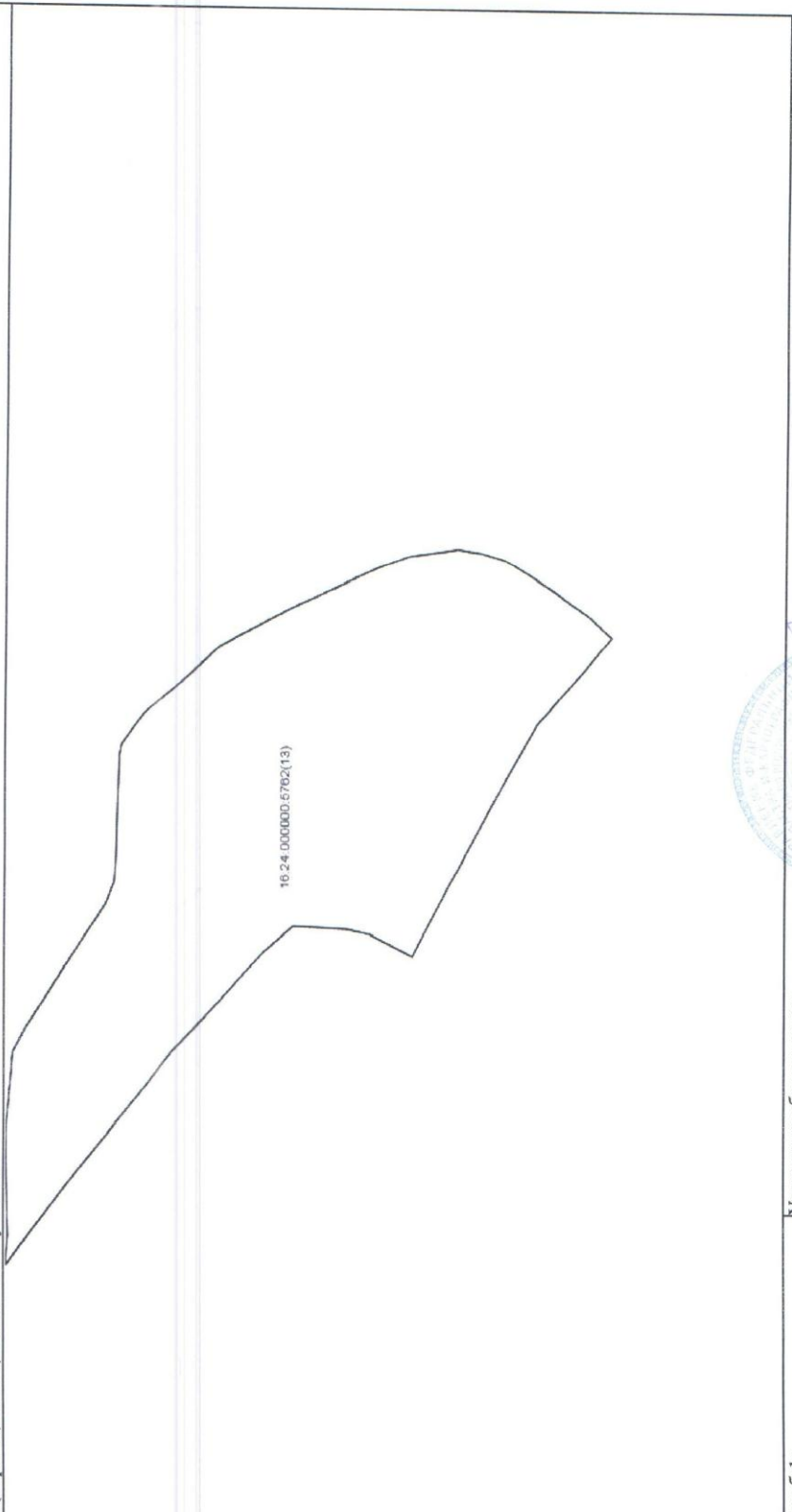


М.П.

Раздел 3
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>30.01.2018</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>16:24:000000:5762</u>	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____

Условные обозначения: _____

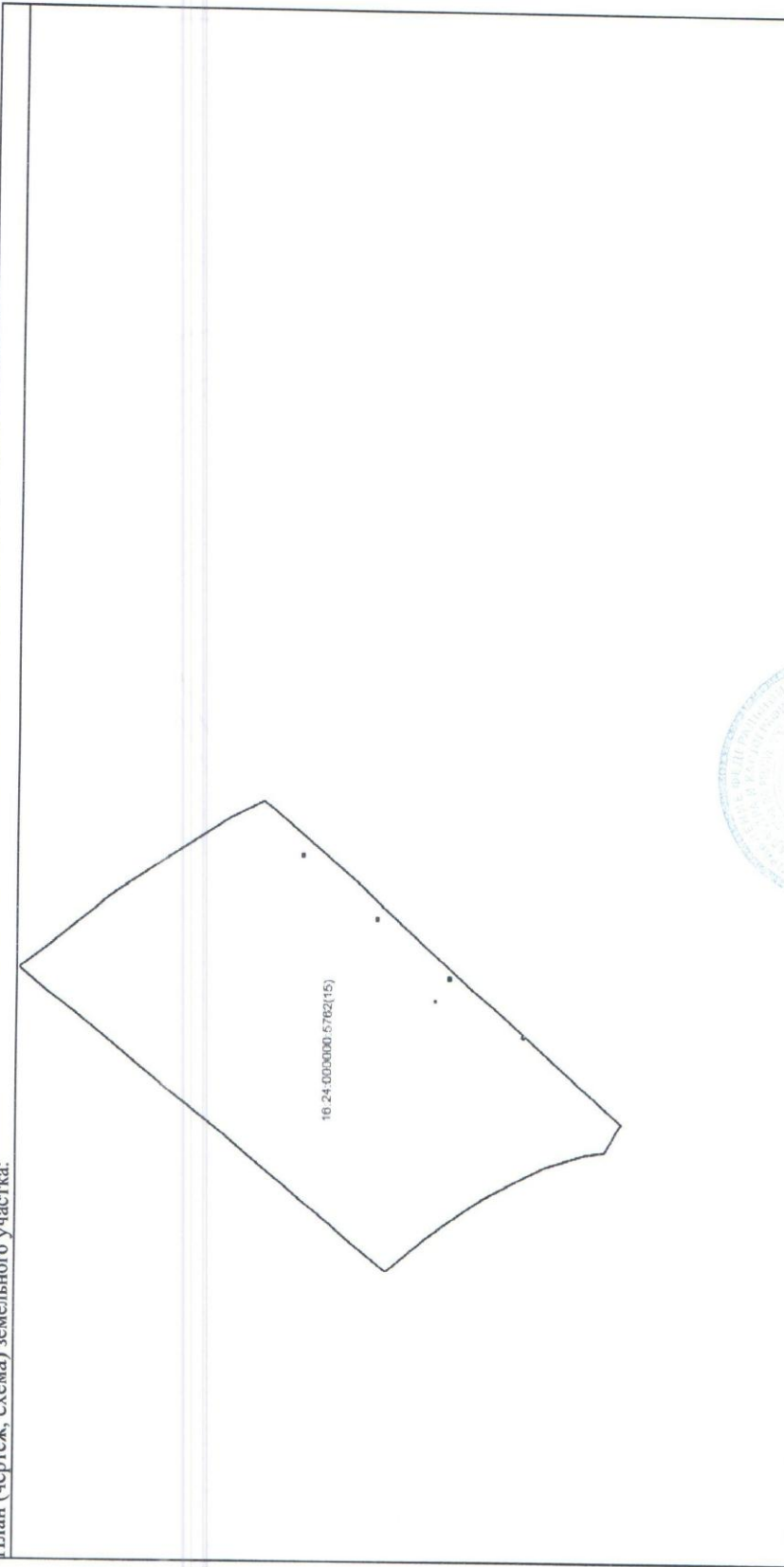

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА
(полное наименование должности)



Броднев Д. В.
(инициалы, фамилия)

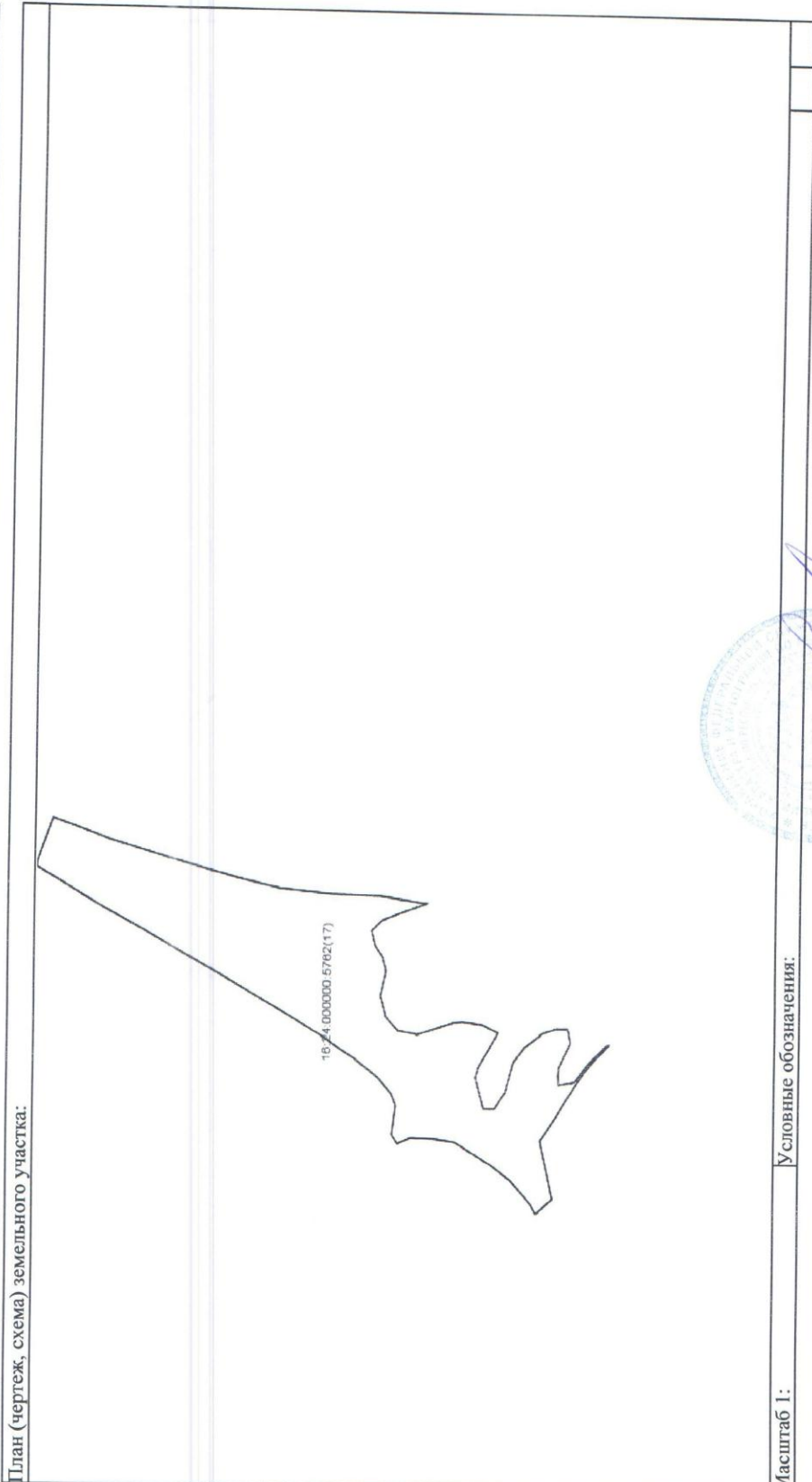
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u> 30.01.2018	Всего листов раздела <u>3</u> : 16:24:000000:5762
(вид объекта недвижимости)	
Всего листов выписки:	
Кадастровый номер: 16:24:000000:5762	
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА (полное наименование должности)	
	
(подпись) <i>Броднев Д. В.</i>	
М.П. Броднев Д. В. (инициалы, фамилия)	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
Лист № 30.01.2018	Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____
		(вид объекта недвижимости)
		Всего разделов: _____
		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 16:24:000000:5762		

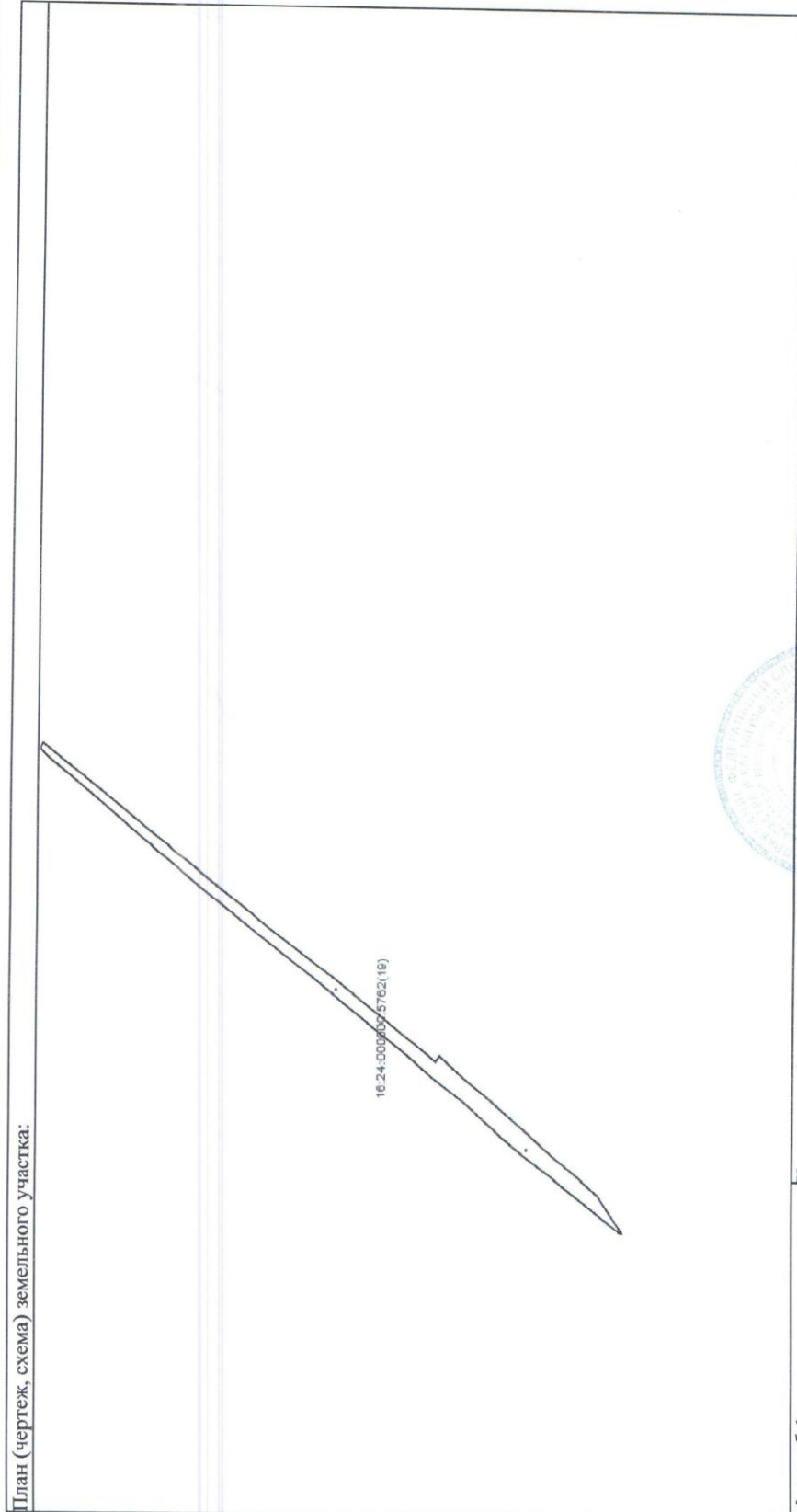


Масштаб 1:	Условные обозначения:
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	
(полное наименование должности)	
Броднев Д. В.	
(инициалы, фамилия)	
М.П.	
(подпись)	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
<u>30.01.2018</u>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<u>16:24:000000:5762</u>



Масштаб 1:	Условные обозначения:
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	Броднев Д. В.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)
	М.П.

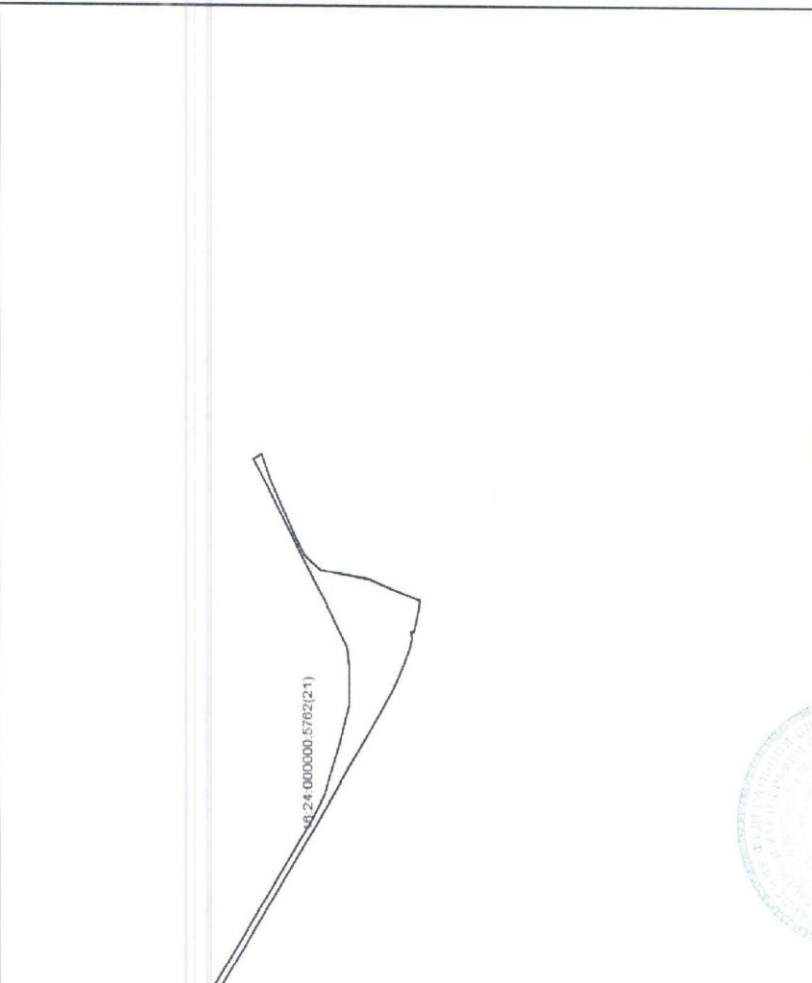


Лист 2

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>30.01.2018</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>16:24:000000:5762</u>		

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____

Условные обозначения: _____

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	Броднев Д. В.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



Раздел 3
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
Лист № <u>30.01.2018</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<u>16:24:000000:5762</u>

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1: _____

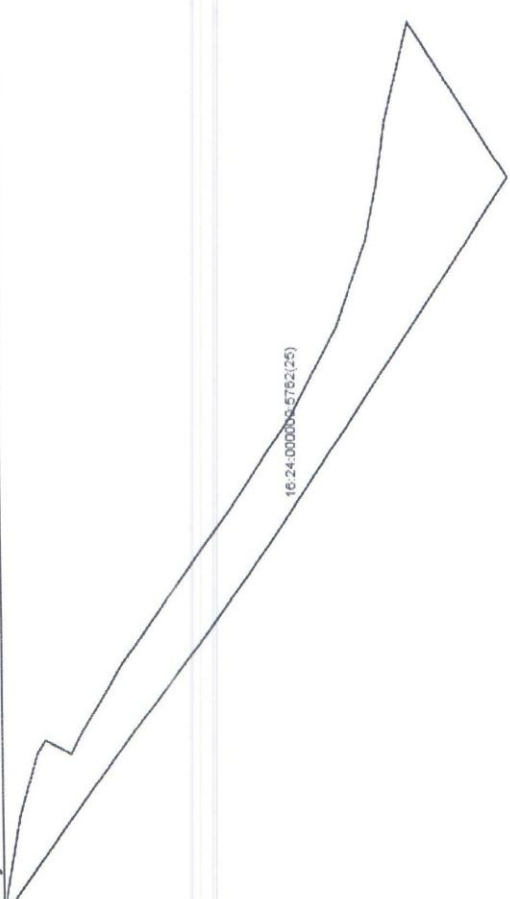
Условные обозначения: _____

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	Броднев Д. В.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



М.П.

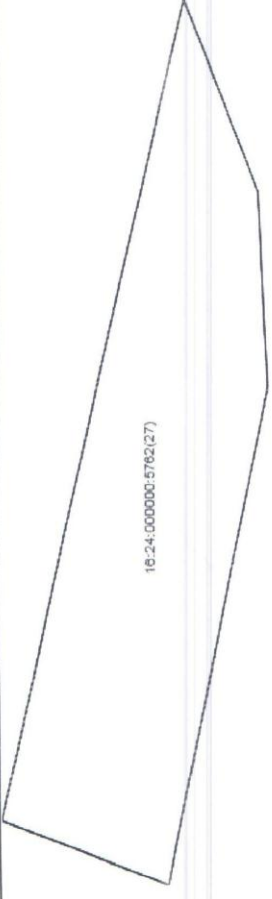
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
30.01.2018	
Кадастровый номер: <u>16:24:000000:5762</u>	
План (чертеж, схема) земельного участка: 	
Масштаб 1: _____	
Условные обозначения: _____	
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА (полное наименование должности)	
Броднев Д. В. (инициалы, фамилия)	
М.П.	

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

Земельный участок <small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего листов выписки: _____
30.01.2018		16:24:000000:5762
Кадастровый номер:		

План (чертеж, схема) земельного участка:



16:24:000000:5762(27)

Масштаб 1: _____

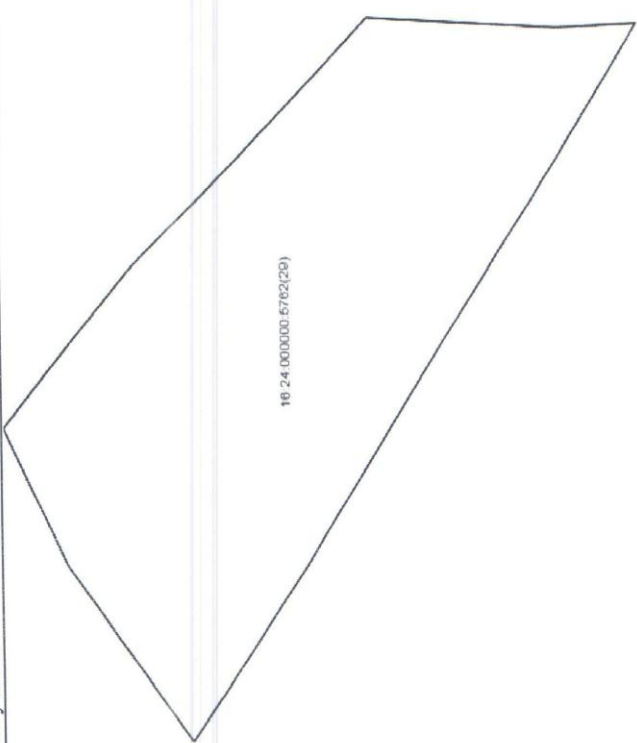
Условные обозначения: _____

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА <small>(полное наименование должности)</small>	Броднев Д. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	---



М.П.

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

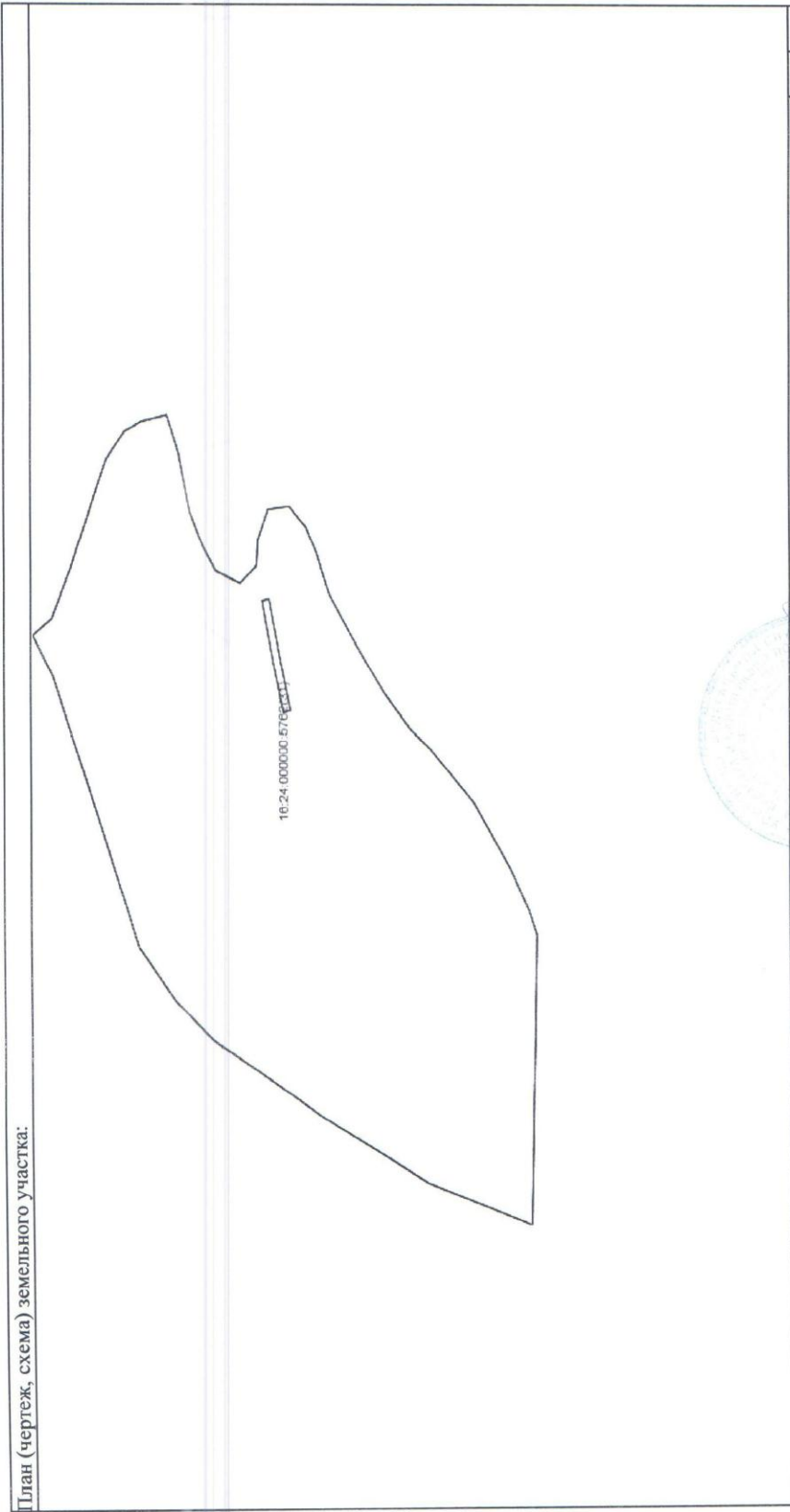
Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<u>30.01.2018</u>	
Кадастровый номер: _____	<u>16:24:000000:5762</u>
План (чертеж, схема) земельного участка:	
 <p>16:24:000000:5762(20)</p>	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	Броднев Д. В.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)
	М.П.

1 44/01/18 2

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>3</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего листов выписки: _____
<u>30.01.2018</u>		Всего разделов: _____	
Кадастровый номер:		<u>16:24:000000:5762</u>	

План (чертеж, схема) земельного участка:



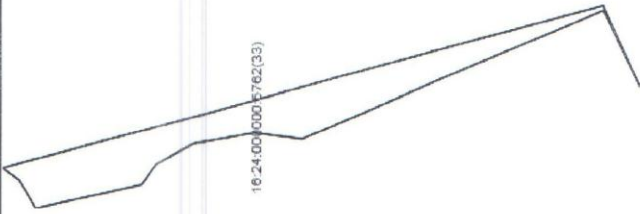
Масштаб 1: _____

Условные обозначения: _____

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА		(полное наименование должности)	
Броднев Д. В.		(инициалы, фамилия)	
М.П.		(подпись)	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
(вид объекта недвижимости)	
30.01.2018	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	16:24:000000:5762

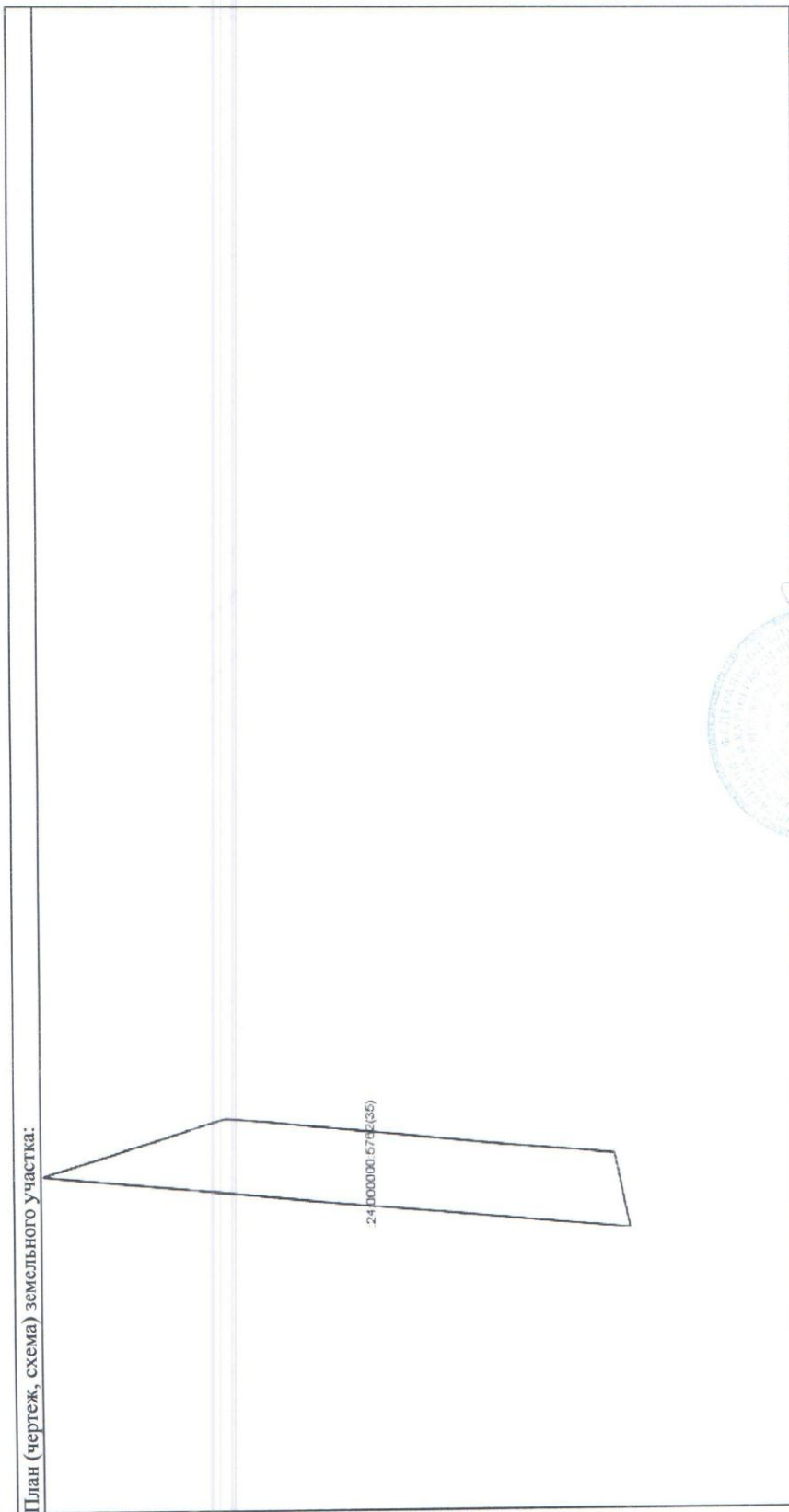
План (чертеж, схема) земельного участка:	
 16:24:000000:5762(33)	
Масштаб 1:	Условные обозначения:

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	Броднев Д. В.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)
	М.П.



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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<u>30.01.2018</u>		<u>16:24:000000:5762</u>	
Кадастровый номер:			



Масштаб 1:	Условные обозначения:
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА (полное наименование должности)	
Броднев Д. В. (подпись)	
М.П. (инициалы, фамилия)	



1 из 2 с. 1

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

Земельный участок		
Лист № <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего листов выписки: _____
(вид объекта недвижимости)		
30.01.2018		
Кадастровый номер: 16:24:000000:5762		

План (чертеж, схема) земельного участка:



16.24.000000.5762(07)

Масштаб 1: _____

Условные обозначения: _____

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	Броднев Д. В.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

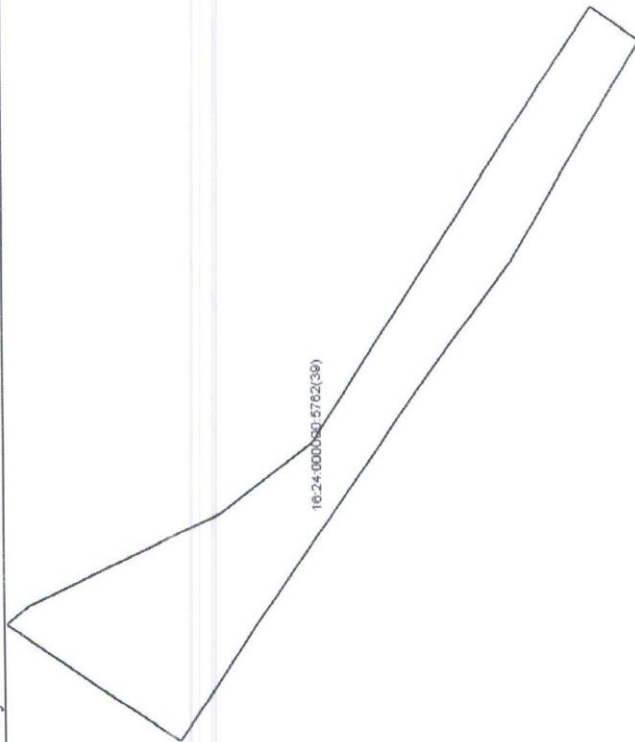


М.П.

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

Земельный участок <small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>30.01.2018</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Всего разделов: _____	
Кadaстровый номер: <u>16:24:000000:5762</u>	

План (чертеж, схема) земельного участка:



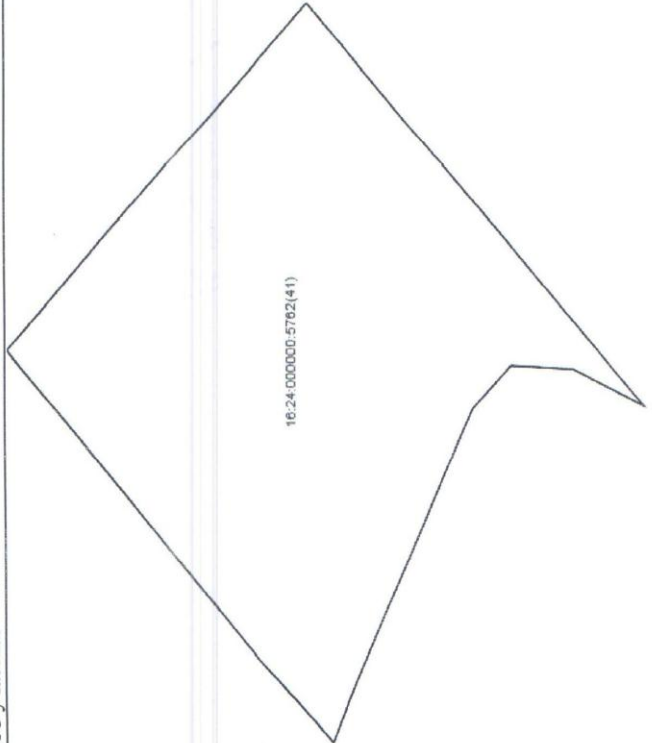
Масштаб 1:	Условные обозначения:
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА <small>(полное наименование должности)</small>	Броднев Д. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>
М.П.	

в здании

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :
<u>30.01.2018</u>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<u>16:24:000000:5762</u>

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____

Условные обозначения: _____

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	Броднев Д. В.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

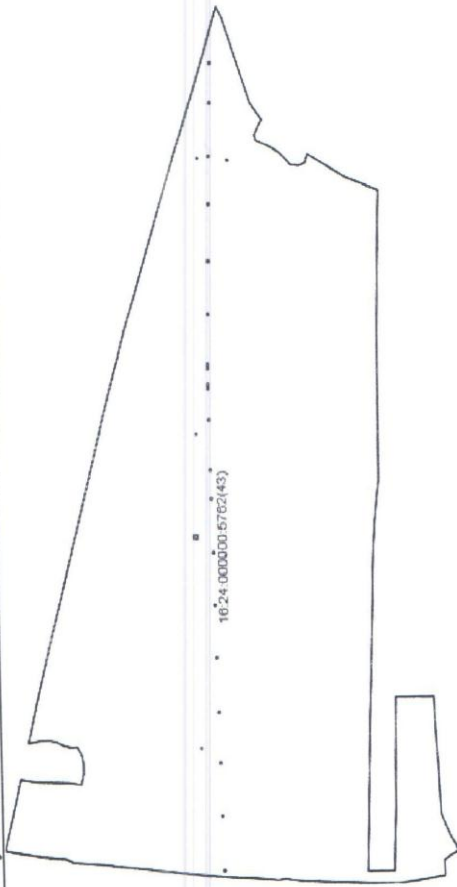


М.П.

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

Земельный участок <small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u>
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: <u>16:24:000000:5762</u>	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА
(полное наименование должности)

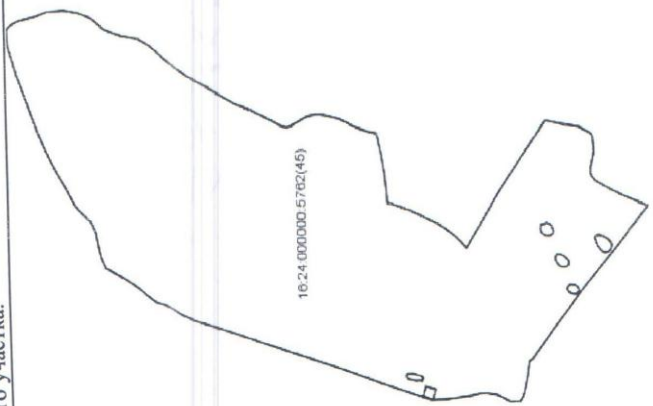
Броднев Д. В.
(инициалы, фамилия)

(подпись)

М.П.

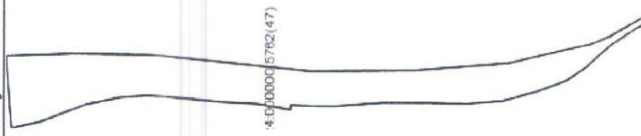


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
30.01.2018	
Кадастровый номер: <u>16:24:000000:5762</u>	
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	
(полное наименование должности)	(подпись)
	Броднев Д. В.
	(инициалы, фамилия)
	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>30.01.2018</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
(вид объекта недвижимости)	
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>16:24:000000:5762</u>	

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

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	Броднев Д. В.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



М.П.

Лист 2

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

Земельный участок		(на объект недвижимости)	
Лист № 3	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего листов выписки:
30.01.2018		16:24:000000-5762	
Кадастровый номер:			

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1: _____

Условные обозначения:

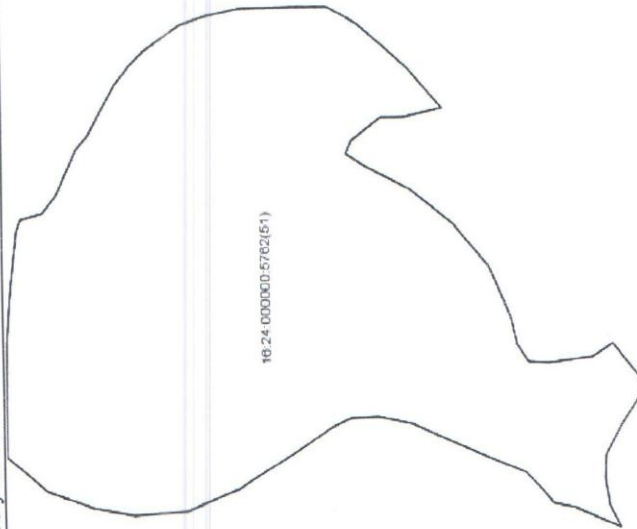


НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	Броднев Д. В.	(инициалы, фамилия)
(полное наименование должности)	(подпись)	
	М.П.	

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

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :
Раздела <u>3</u>	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
30.01.2018	
Кадастровый номер: 16:24:000000:5762	


План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	
<small>(полное наименование должности)</small>	
М.П.	
Броднев Д. В.	
<small>(подпись)</small>	
<small>(инициалы, фамилия)</small>	



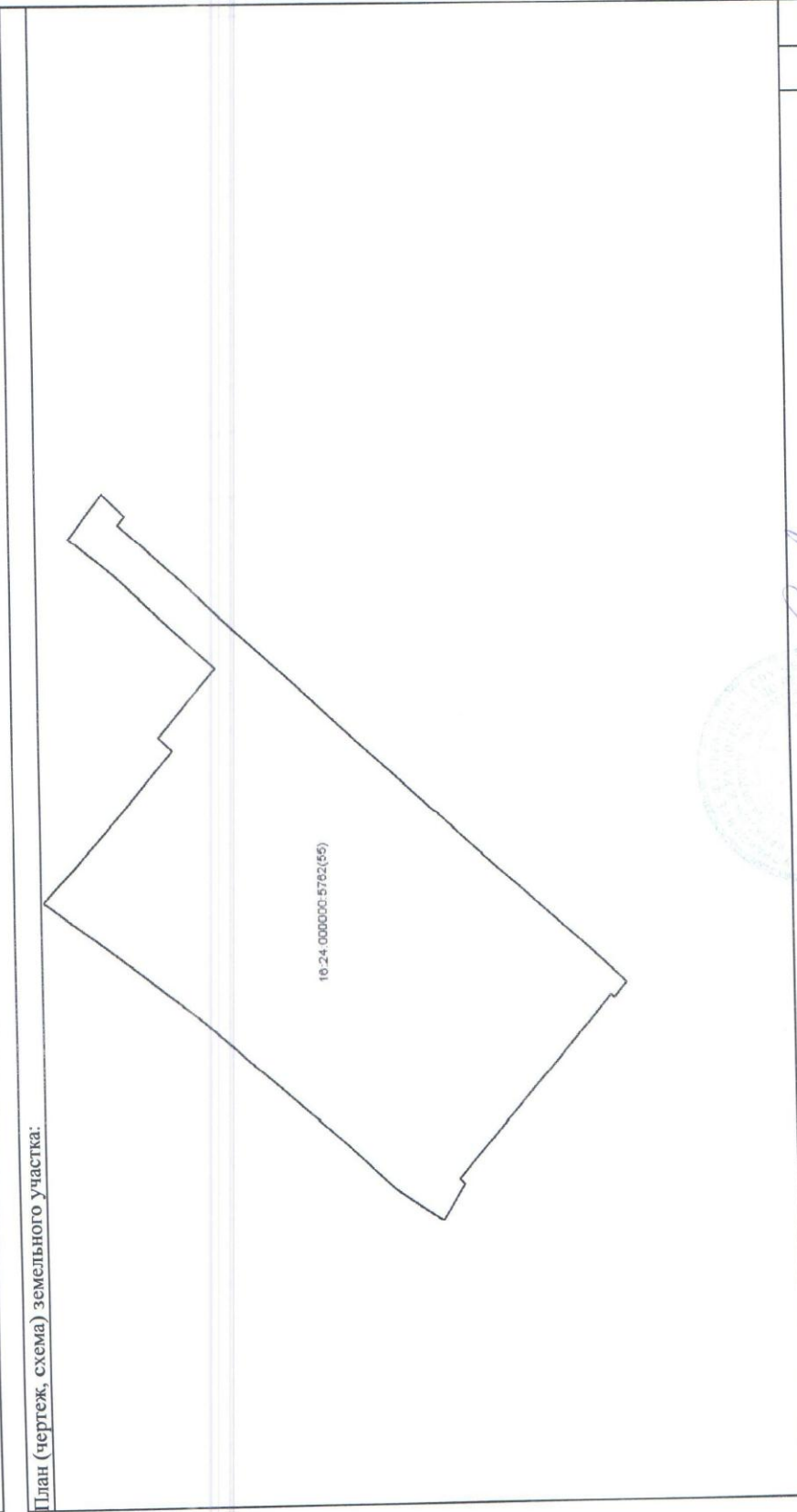
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>30.01.2018</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>16:24:000000:5762</u>			
План (чертеж, схема) земельного участка: 			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА		Броднев Д. В.	
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(инициалы, фамилия)</small>	
		М.П.	



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

Земельный участок <small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
30.01.2018	
Кадастровый номер: <u>16:24:000000:5762</u>	



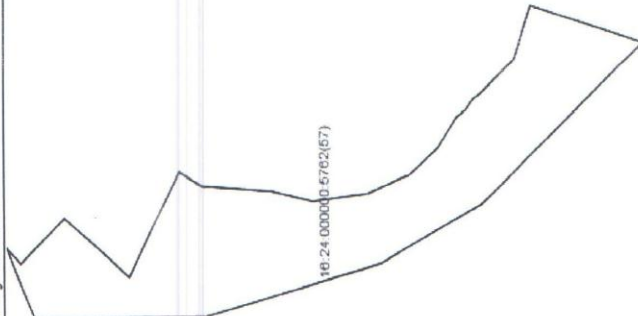
Масштаб 1: _____	Условные обозначения: _____
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА <small>(полное наименование должности)</small>	
Броднев Д. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>	
М.П. <small>(подпись)</small>	

Раздел 3

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

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>30.01.2018</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>16:24:000000:5762</u>	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____

Условные обозначения: _____

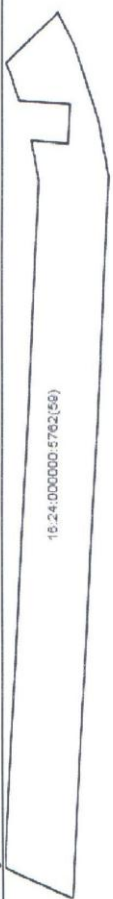
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	Броднев Д. В.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>
М.П.	

Раздел 3

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

Земельный участок	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
(вид объекта недвижимости)	
30.01.2018	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	16:24:000000:5762

План (чертеж, схема) земельного участка:



16.24.000000.5762(56)

Масштаб 1: _____

Условные обозначения: _____



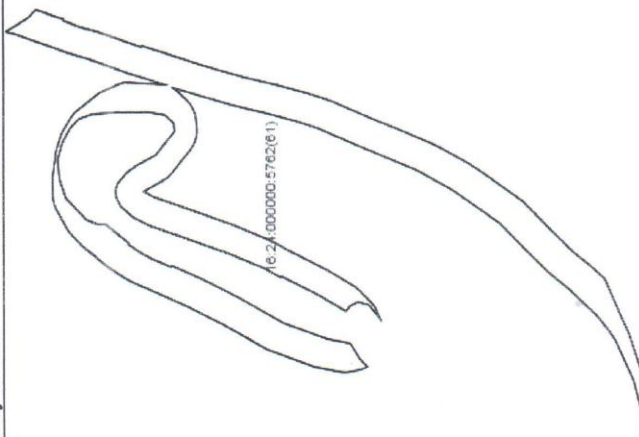
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА	Броднев Д. В.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)
	М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок		(вкл. объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего листов выписки:
30-01.2018		16:24:000000:5762	
Кадастровый номер:			

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА

(полное наименование должности)

Броднев Д. В.

(инициалы, фамилия)

(подпись)

М.П.

Все о пронумеровано и скреплено
Регистратор _____
Подпись _____

- 73 (интерактивные) листы

Ф. В. Бурдеев
Ф. В.



ЗАО -УПРАВЛЯЮЩАЯ
КОМПАНИЯ -ТФБ КАПИТАЛ-

 ТФБ КАПИТАЛ

ASSET MANAGEMENT

420111, Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, 43/2 43/2, Chernyshevsky St., 420111, Kazan, Republic of Tatarstan, Russian Federation
Тел.: (843) 291-17-92, 291-17-82, Тел./факс: (843) 567-41-98 E-mail: tfbcapital@tfb.ru Tel.: 7 (843) 291-17-92, 291-17-82, Tel./fax: 7 (843) 567-41-98

Исх. № 0216/1
« 16 » 02 2018 года

Генеральному директору
ООО «АК ВОСТОК»
Мухаметзянвой Г.Р.

В соответствии с Заданием на оценку № 62-О/2-18 от 13 февраля 2018г. направляем Вам дополнительную информацию об объекте недвижимости:

Справка о балансовой стоимости активов

на 22 февраля 2018 года

Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд"
Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал"

руб.

1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 3428 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово. Кадастровый номер 16:24:240301: 3369	1 535 744
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 635671 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово. Кадастровый номер 16:24:240301: 3368	284 780 608
3	Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственное назначение, разрешенное использование-сельскохозяйственное производство. Площадь участка 7000 квм. Кадастровый номер 16:24:240301:3375 , адрес объекта -Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение.	140 000
4	Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственное назначение, разрешенное использование-сельскохозяйственное производство. Площадь участка 9647 квм. Кадастровый номер 16:24:240301:3376 , адрес объекта -Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение.	192 940
5	Земельный участок, категория земель - сельскохозяйственное назначение, разрешенное использование-сельскохозяйственное производство. Площадь участка 7028725 квм. Кадастровый номер 16:24:000000:5762 , адрес объекта -Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение.	112 459 600

2. Обременения и ограничения прав на земельные участки: не выявлены и не зарегистрированы.

Главный бухгалтер

Исполнитель Вед. специалист
Кутепова С.А., тел. 2911782



Горбунова Т.В.

16.02.2018 Участок 10 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС)

Назад Следующее →

Участок 10 сот. (ИЖС)

№ 1030384082, размещено 12 февраля в 16:02 433 (+4)

500 000 ₽

Купить в кредит



8 987 290-61-51

Написать сообщение
В сем

Казанское Агентство Недвижимости
Агентство
На Avito с сентября 2014

Контактное лицо
Офис менеджер

Адрес
Татарстан, Казань, Коттеджный посёлок
Умырзая

Кадастровый номер 16:24:190****1** проверен

Посмотреть отчёт

Расстояние до города: 35 км; Площадь: 10 сот.

Адрес: Казань, Коттеджный посёлок Умырзая

Посмотреть карту

В централизованном огражденном и охраняемом коттеджном поселке круглогодичного проживания Умырзая продается ровный земельный участок 10 соток ИЖС, слияние р.Камы и р.Меши.

Коммуникации (газ, вода, электричество), внутриквартальные дороги, активная застройка. Удачное расположение. С одной стороны стоит забор.

Коттеджный поселок Умырзая состоит из новых красивых коттеджей, проживание возможно круглогодичное, дороги чистят и зимой, асфальт к КП, ограждение по периметру, охрана, клп, продуктовый и хозяйственный магазины на въезде, школа, детский сад, транспортная доступность.

Шикарное место для любителей рыбалки и отдыха на природе, рядом заповедник.

Рядом расположены Сокуры, Песчаные ковали, Званка, Боровое матошино.

Кадастровый номер 16:24:190502:186.

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1030384082

1/2

16.02.2018 Участок 6 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС)

Назад Следующее →

Участок 6 сот. (ИЖС)

№ 1134404799, размещено 8 февраля в 12:13

4276 (+5)

360 000 ₽

Купить в кредит



8 937 570-55-35

Написать сообщение

ГУЛИЯ

Агентство

На Avito с июня 2012

Завершено 69 объявлений

1 объявление пользователя

Контактное лицо

Гуля

Адрес

Зимняя Горка ,Бима,Лаишево, Казань

Расстояние до города: 24 км; Площадь: 6 сот.

Адрес: Зимняя Горка ,Бима,Лаишево, Казань

Посмотреть карту

Продаю участок в коттеджном посёлке "Бима", вдоль реки Меша, окружённый лесом, рядом находится родник, вблизи д. Зимняя Горка. Коммуникации (газ, дорога, электричество в стоимость входит). Возможна рассрочка на год. Рядом находятся населённые пункты: с. Бима, д. Зимняя Горка, Обухово, Большие Кабаны, Сокуры, Кирби, Столбищи, Усады, Каипы, Державино, Кызыль

Пожаловаться

Похожие объявления



Участок 8 сот. (ИЖС)
Оренбургский тракт,
20 км



Участок 8.3 сот. (И...
Оренбургский тракт,
20 км



Участок 10 сот. (И...
Мамадышский тракт,
17 км



Участок 6.7 сот. (И...
Оренбургский тракт,
10 км

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_lzhs_1134404799

1/2

16.02.2018 Участок 6 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Подать объявление

Земельные участки Поиск по объявлениям Казань Направление Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) Назад Следующее →

Участок 6 сот. (ИЖС)

№ 960816022, размещено 1 февраля в 20:52 252 (+4)

400 000 ₹

Купить в кредит


8 905 022-99-75

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Тагир Шарипов
Продавец
На Avito с 01 февраля 2018

2 объявления пользователя

Адрес
Татарстан, Казань, Сокуры



Расстояние до города: 20 км; Площадь: 6 сот.

Адрес: Казань, Сокуры [Посмотреть карту](#)

Городок для многодетных семей .

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления



Участок 8 сот. (ИЖС)
10 км до города
390 000 ₹



Участок 6 сот. (ИЖС)
Оренбургский тракт,
28 км
419 000 ₹



Участок 6 сот. (ИЖС)
Оренбургский тракт,
28 км
416 000 ₹



Участок 6 сот. (ИЖС)
Оренбургский тракт,
28 км
418 000 ₹



https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_lzhs_960816022

1/2

16.02.2018 Участок 9.1 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС)

Назад Следующее →

Участок 9.1 сот. (ИЖС)

№ 880268839, размещено 21 января в 08:25 [2825 \(+2\)](#)

730 000 ₽

Купить в кредит



8 987 264-33-73

Написать сообщение

Ильнар

Продавец

На Avito с апреля 2013

Завершено 17 объявлений

2 объявления пользователя

Адрес

Татарстан, Казань, Сокуры ул. Державина д 30г

Кадастровый номер 16:24:240****23** проверен

Посмотреть отчёт

Назначение участка: для ведения личного подсобного хозяйства; Расстояние до города: 15 км; Площадь: 9.1 сот.

Адрес: Казань, Сокуры ул. Державина д 30г

Посмотреть карту

Ровный земельный участок! Все коммуникации рядом! Размер участка ширина участка 30 метров! Газ на участке! Электричество и вода рядом! До реки Мёши 600 метров! Школа, садик, магазин Пятёрочка в шаговой доступности!

Пожаловаться

Похожие объявления



Участок 7 сот. (ИЖС)



Участок 12 сот. (И...



Участок 10 сот. (И...



Участок 13 сот. (И...
14 км до города

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9.1_sot_izhs_880268839

1/2

16.02.2018 Участок 8 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС)

Назад Следующее →

Участок 8 сот. (ИЖС)

№ 1681981167, размещено 14 февраля в 13:27

492 (+3)

480 000 ₽

Купить в кредит

8 905 314-88-68

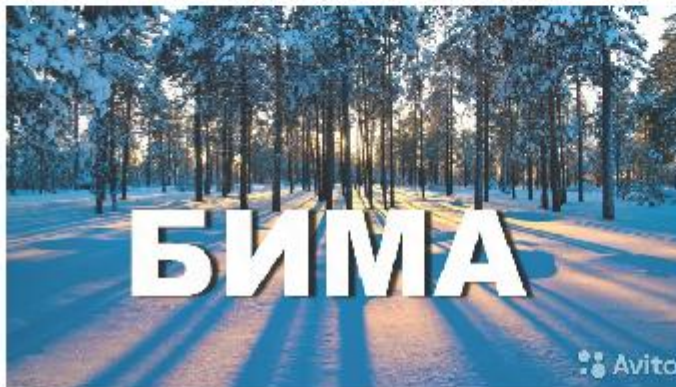
Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Наталья
Агентство
На Avito с января 2012
Завершено 230 объявлений

5 объявлений пользователя

Контактное лицо
Наталья

Адрес
Татарстан, Казань, ЗИМНЯЯ ГОРКА, БИМА



Расстояние до города: 20 км; Площадь: 8 сот.

Адрес: Казань, ЗИМНЯЯ ГОРКА, БИМА

Посмотреть карту

Бима (наша вл очередь после Зимне Горки), от 8 сот от 60тр./сот. Земельные участки ИЖС расположены вдоль р.Меша в окружении смешанных лесов. Отлично под загородную недвижимость. Газ и дороги входят в стоимость. Ипотека. Небольшая рассрочка. Рядом п.Обухово, Сокуры, Кирби.

Пожаловаться

Похожие объявления



Участок 6 сот. (ИЖС)
Проспект Победы
480 000 ₽



Участок 5.4 сот. (И...
Мамадьшский тракт,
15 км
478 720 ₽



Участок 6 сот. (ИЖС)
Мамадьшский тракт,
10 км
480 000 ₽



Участок 9 сот. (ИЖС)
Оренбургский тракт,
20 км
478 500 ₽

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_lzhs_1681981167

1/2

16.02.2018 Участок 6 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС)

В каталог Следующее →

Участок 6 сот. (ИЖС)

№ 940169610, размещено 30 января в 20:19 [1302 \(+2\)](#)

1 300 000 ₽

Купить в кредит

8 843 212-20-12

Написать сообщение
В сем

ООО БПУ "Недвижимость
и Закон"
Агентство
На Avito с декабря 2013



Адрес
Татарстан, Казань, Сокуры, ул Березовая



Расстояние до города: 1 км; Площадь: 6 сот.

Адрес: Казань, Сокуры, ул Березовая

[Посмотреть карту](#)

Компания «Недвижимость и Закон», представляет вашему вниманию продажу участка для строительства дома своей мечты.

Сокуры ул. Березовая, продается участок 6 сот, Лаишевский р-н, ИЖС, ровный, правильной формы, газ проводят, электричество около участка, воду бурить скважину 43 м, 55т.р. с материалом, хорошие подъездные пути, в окружении построены жилые дома и новые коттеджи, по близости находится, школа, детский садик, магазины, озера, леса, до Казани 10 минут, Можем продать полностью весь участок 12 сот, с возможностью постройки 2 домов, размеры 31 x 40 м, документы готовы.

Условия приобретения:

Эту недвижимость можно купить в ипотеку, без первоначального взноса, решение по кредиту - от 24 часов!

самая низкая процентная ставка по ипотеке банка-партнера от нашего кредитного брокера;

ставка по ипотеке ниже на 0,25 - 1 % чем в банке — партнере;

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_lzhs_940169610

1/2

16.02.2018 Участок 7 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС)

В каталог Следующее →

Участок 7 сот. (ИЖС)

№ 882316391, размещено 30 января в 12:53 [3332 \(+4\)](#)

380 000 ₽

Купить в кредит



8 937 615-10-40

Написать сообщение

Агентство недвижимости **ИМПЕРИЯ**

Агентство

На Avito с июля 2012

Контактное лицо

Светлана

Адрес

Татарстан, Казань, Лаишевский район,
пос.Сапуголи

Расстояние до города: 25 км; Площадь: 7 сот.

Адрес: Казань, Лаишевский район, пос.Сапуголи

[Посмотреть карту](#)

Лаишевский район, пос.Сапуголи, 25 км от Казани. Участок для строительства 7 соток. Участок ровный, квадратный. Новый коттеджный поселок. Электричество и вода заведены, газ ведут, но скорее в следующем году. Красивое место, до озера 5-7 минут ходьбы. Рядом Столбище, Усадь, Кабаны, Сокуры. Кадастровый номер: 16:24:050802:970

[Пожаловаться](#)

[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Вакансии](#)

[Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений России. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с пользовательским соглашением. Списание услуг на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

16.02.2018 Участок 10 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС)

В каталог Следующее →

Участок 10 сот. (ИЖС)

№ 965304608, размещено 8 февраля в 11:17 4082 (+5)

799 000 ₽

Купить в кредит



8 919 687-52-51

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Лиана
Продавец
На Avito с августа 2011

6 объявлений пользователя

Адрес
Татарстан, Казань, ул Ясная, с.Сокуры, Лаишевский р-н

Расстояние до города: 7 км; Площадь: 10 сот.

Адрес: Казань, ул Ясная, с.Сокуры, Лаишевский р-н [Посмотреть карту](#)

Продам недорого земельный участок, находящийся, в с.Сокуры, ул. Ясная. Участок ровный, без строений. Находится в отличном месте за новым садиком, рядом школа, мечеть, магазины. Электричество подведено. Вблизи д.Обухово, Зимняя горка, Бима, Кабаны, Столбище, Усады, Державино, Салмачи, Куоки, Лаишево.

Пожаловаться

Похожие объявления



Участок 6 сот. (ИЖС)
20 км до города
650 000 ₽



Участок 10 сот. (И...
20 км до города
890 000 ₽



Участок 7 сот. (ИЖС)
Оренбургский тракт,
18 км
800 000 ₽



Участок 10 сот. (И...
Оренбургский тракт,
18 км
2 450 000 ₽

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_lzhs_965304608

1/2

16.02.2018 Участок 7 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС)

Назад Следующее →

Участок 7 сот. (ИЖС)

№ 1173862395, размещено 14 февраля в 08:50

1050 (+5)

483 000 ₽

Купить в кредит



8 987 003-29-73

Написать сообщение

Дарина

Продавец

На Avito с ноября 2017

1 объявление пользователя

Адрес

Татарстан, Казань, Травино, Усады,
Сокуры, Кирби, Никольское, Боровые
Матюши, Лаише

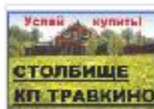
Расстояние до города: 15 км; Площадь: 7 сот.

Адрес: Казань, Травино, Усады, Сокуры, Кирби, Никольское, Боровые
Матюши, Лаише [Посмотреть карту](#)

Продам участок в с.Травино Лаишевского района. Участок правильный, ровный, имеется газ, вода и твердая дорога. Очень тихое и удобное место, находится неподалеку от Столбище. Цена за сотку 69 тыс. руб. до 20.02.2018, после цена увеличиться до 74 тыс/сотка.

Пожаловаться

Похожие объявления



Участок 7 сот. (ИЖС)
Оренбургский тракт,
15 км
483 000 ₽



Участок 7 сот. (ИЖС)
Оренбургский тракт,
14 км
483 000 ₽



Участок 7 сот. (ИЖС)
Оренбургский тракт,
14 км
483 000 ₽



Участок 9 сот. (ИЖС)
Оренбургский тракт,
17 км
470 000 ₽

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_lzhs_1173862395

1/2

16.02.2018 Участок 6 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС)

Назад Следующее →

Участок 6 сот. (ИЖС)

№ 1127457647, размещено 28 января в 22:17

2062 (+3)

670 000 ₽

Купить в кредит



8 904 766-99-69

Написать сообщение

Продавец
На Avito с февраля 2011
Завершено 6 объявлений

51 объявление пользователя

Адрес
Татарстан, Казань, Сокуры

Расстояние до города: 15 км; Площадь: 6 сот.

Адрес: Казань, Сокуры [Посмотреть карту](#)

Продается участок в Сокурах, площадь 5.6 соток. Участок в собственности, отличное, живописное место для строительства загородного дома, дорога до участка с твердым покрытием, 100 метров от асфальтированной дороги на Кирби. От центра Казани 20 минут езды по новой реконструированной трассе. Из коммуникаций- электричество на участке, Газ в 100 метрах, вода скважина

Пожаловаться

Похожие объявления



Участок 5 сот. (ИЖС)
Оренбургский тракт,
25 км
650 000 ₽



Участок 5.2 сот. (И...
15 км до города
599 000 ₽



Участок 13 сот. (И...
30 км до города
673 000 ₽



Участок 10 сот. (И...
Оренбургский тракт,
25 км
650 000 ₽

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_lzhs_1127457647

1/2

16.02.2018 Участок 10 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС)

Назад Следующее →

Участок 10 сот. (ИЖС)

№ 1130363485, размещено 1 февраля в 12:16 319 (+5)

600 000 ₽

Купить в кредит



8 962 559-25-73

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Агентство Недвижимости «ОК»
Агентство

Контактное лицо
София Александровна

Адрес
Татарстан, Казань, Державино с,
Агайбашская ул

Кадастровый номер 16:24:080****5** проверен

Посмотреть отчёт

Расстояние до города: 30 км; Площадь: 10 сот.

Адрес: Казань, Державино с, Агайбашская ул

Посмотреть карту

Лаишевский район, с. Державино

10 соток

Сельхозназначение

Продам участок 10 соток, в поселке Державино.

Участок находится на территории нового Коттеджного поселка, на самой первой линии. Отличные подъездные пути, асфальт. В свет, газ на участке. В зимнее время дорога очищается от снега.

Отличное месторасположение, от города 30 минут езды. В шаговой доступности магазины, школа, детский сад.

Все документы готовы. Взрослый собственник. Рассмотрим варианты обмена.

Рядом расположены: Пелево, Лаишево, Каипы, Зимняя Горка, Бима, Сокуры.

Примем в оплату ваше жилье. Поможем с ипотекой. Обмен.

Цена: 600 000 рублей

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_lzhs_1130363485

1/2

16.02.2018 Участок 10 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Лаишево

Найти

Все объявления в Лаишево / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС)

Назад Следующее →

Участок 10 сот. (ИЖС)

№ 933800370, размещено 9 февраля в 22:33 [290 \(+4\)](#)

700 000 ₽

Купить в кредит



8 937 615-10-40

Написать сообщение
Всем

Агентство недвижимости ИМПЕРИЯ

Агентство
На Avito с июля 2012

Контактное лицо
Светлана

Адрес
Татарстан, Лаишево, Чирпы

Расстояние до города: 50 км; Площадь: 10 сот.

Адрес: Татарстан, Лаишево, Чирпы [Посмотреть карту](#)

Лаишевский район, пос.Чирпы, 50км. от Казани, участок садовый 10 соток, ровный, 1-ая линия от воды река Брысса, которая выходит в Каму.поселок активно застраивается, электричество и централизованная вода на участке, газ заводят в поселок.хорошие подъездные пути. Документы готовы, один взрослый собственник. Приму в оплату вторичное жилье, рассмотрим варианты обмена. Рядом поселки Лаишево, Смолдеярово, Именьково, Пелево, Державино, Кампы, Сокуры, Кабаны, Усады, Столбище.

Пожаловаться

Другие объявления агентства [Агентство недвижимости ИМПЕРИЯ](#)



Участок 5.4 сот. (И...
10 км до города



Участок 26 сот. (И...
50 км до города



Участок 7.5 сот. (И...
40 км до города



Участок 13 сот. (И...

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_tzhs_933800370

1/2

16.02.2018 Участок 7 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Земельные участки Поиск по объявлениям Казань Направление Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС)

В каталог Следующее →

Участок 7 сот. (ИЖС)

№ 939573397, размещено 22 января в 09:59 [1762 \(+3\)](#)

280 000 ₽

Купить в кредит



8 939 734-74-45

Написать сообщение

Дина

Продавец

На Avito с октября 2017

1 объявление пользователя

Адрес

Татарстан, Казань, Сапуголи, Столбище
Лаишевского района

Расстояние до города: 14 км; Площадь: 7 сот.

Адрес: Казань, Сапуголи, Столбище Лаишевского района [Посмотреть карту](#)

Продаю участки в с.Сапуголи Лаишевского района от 7, 8 и 10 соток. Участки ровные, правильной формы.

Стоимость от 40 тыс./сот.

К коттеджному поселку имеются хорошие подъездные пути как со стороны Большие и Малые Кабаны, Сокуры, Обухово, Кирби и Лаишево, так и со стороны Усады, Столбище, Песчаные Ковали, Травкино, Никольское, Габешево, Тарлашы, Пиголи, Орел, Троицкий.

Пожаловаться

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Вакансии](#) [Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений России. Использование сайта, в том числе подачи объявлений, означает согласие с пользовательским соглашением. Отправка услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_lzhs_939573397

1/1

16.02.2018 Участок 5 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - -

Выслать ссылку 16+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Для бизнеса](#) [Помощь](#)

[Вход и регистрация](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)

[Подать объявление](#)

[Земельные участки](#)

[Поиск по объявлениям](#)

[Лайшево](#)

[Найти](#)

[Все объявления в Лайшево / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений \(ИЖС\)](#)

[Назад](#) [Следующее](#) →

Участок 5 сот. (ИЖС)

№ 857257699, размещено 6 февраля в 22:21 [1548 \(+2\)](#)

750 000 ₽

[Купить в кредит](#)

Расстояние до города: 15 км; Площадь: 5 сот.

8 904 760-94-97

Продаю зем.участок в п.Сокуры. До участка проложен асфальт, подведены все коммуникации: газ, свет, вода. Участок прямоугольной формы. Звонить с 8:00 до 20:00, Сергей.

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

[Кристина](#)
Продавец
На Avito с марта 2013
Завершено 1 объявление

[6 объявлений пользователя](#)

Адрес
Татарстан, Лайшево

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления



Участок 10 сот. (И...
40 км до города
750 000 ₽



Участок 8.3 сот. (И...
25 км до города
750 000 ₽



Участок 7.6 сот. (И...
60 км до города
755 000 ₽



Участок 30.56 га (И...
35 км до города
760 000 ₽



Участок 11.2 сот. (...
38 км до города
790 000 ₽



Участок 13.2 сот. (...
20 км до города
700 000 ₽



Участок 10 сот. (И...
50 км до города
700 000 ₽



Участок 10 сот. (И...
700 000 ₽

[Еще объявления](#)

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Вакансии](#) [Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Лайшево. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с пользовательским соглашением. Отличная услуга на сайте, мы принимаем оплату. Информация о cookies.

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_tzhs_857257699

1/1

16.02.2018 Участок 45 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - - Выслать ссылку 15+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь ☆ Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... Подать объявление

Земельные участки Поиск по объявлениям Казань Направление Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) В каталог Следующее →

Участок 45 га (СНТ, ДНП)

№ 89075323, размещено 31 января в 11:30 2615 (+2)

1 800 000 ₹

[Купить в кредит](#)


8 960 056-10-38

[Написать сообщение](#)

Адель
Агентство
На Avito с ноября 2014
Завершено 104 объявления

[11 объявлений пользователя](#)

Контактное лицо
Адель
Адрес
Татарстан, Казань, Республика Татарстан
Лаишевский Район Село Кирби



Кадастровый номер 16:24:110****4** проверен [Посмотреть отчёт](#)

Расстояние до города: 25 км; Площадь: 4500 сот.

Адрес: Казань, Республика Татарстан Лаишевский Район Село Кирби
[Посмотреть карту](#)

Продаю земельный участок 4,5 Га.в Лаишевском Районе Село Кирби. Цена 1700 млн. Рассмотрю варианты обмена, возможность переоформления земли под строительство! Рядом газ, электричество автодорога. Участок Находится на Первой Линии.
Асфальт до участка, рядом газ, свет, все коммуникации.

Рядом поселки Бима, Зимняя горка, Травкино, Сокуры.Рядом река Меша (Мёша).

[Пожаловаться](#)

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Вакансии](#) [Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений России. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с пользовательским соглашением. Оплата услуг на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_89075323

1/1

16.02.2018 Участок 3 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Направление

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

В каталог Следующее →

Участок 3 га (СНТ, ДНП)

№ 981097668, размещено 29 января в 19:04 [953 \(+3\)](#)

650 000 ₽

Купить в кредит

Кадастровый номер 16:24:110****3** проверен

Посмотреть отчёт

Расстояние до города: 20 км; Площадь: 300 сот.

Адрес: Казань, Лаишевский район, Сокуры

Посмотреть карту

Продаю 3 ГА земли . Первая линия у дороги между д.Кирби и д.Сокуры. Электричество проведено. Прекрасное месторасположение, рядом лес , а зади река Меша ,асфальт до участка. 20 мин. от города. Подходит для любого вида деятельности: теплицы, питомник, сельское хозяйство, животноводческое хозяйство, складская деятельность. Проезная дорога, большой автомобильный поток, с двух сторон жилой массив. Очень выгодная цена! Срочная продажа!

8 960 048-13-75

Написать сообщение

Альмира

Агентство

На Avito с апреля 2015

Завершено 9 объявлений

6 объявлений пользователя

Контактное лицо

Альмира

Адрес

Татарстан, Казань, Лаишевский район, Сокуры

Пожаловаться

Похожие объявления



Участок 6 сот. (СНТ...
Проект Победы
650 000 ₽



Участок 5.1 сот. (С...
650 000 ₽



Участок 6.2 сот. (С...
650 000 ₽



Участок 9 сот. (СНТ...
Мамадышский тракт,
20 км
650 000 ₽



Участок 10 сот. (С...
Оренбургский тракт,
20 км
650 000 ₽



Участок 9 сот. (СНТ...
Мамадышский тракт,
12 км
650 000 ₽



Участок 10 сот. (С...
Оренбургский тракт,
25 км
650 000 ₽



Участок 13.5 сот. (...
Горьковское шоссе,
35 км
650 000 ₽

Еще объявления

Подать объявление

Объявления

Магазины

Помощь

Безопасность

Реклама на сайте

О компании

Вакансии

Мобильное приложение

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_981097668

1/2

16.02.2018 Участок 4.5 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Лаишево

Найти

Все объявления в Лаишево / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Назад Следующее →

Участок 4.5 га (СНТ, ДНП)

№ 1694035171, размещено 6 февраля в 12:15 [63 \(+3\)](#)

450 000 ₽

Купить в кредит

8 962 559-25-73

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов



Агентство Недвижимости «ОК»
Агентство

Контактное лицо
София Александровна

Адрес
Татарстан, Лаишево, Кирби с, Молодежная ул

Расстояние до города: 25 км; Площадь: 450 сот.

Адрес: Татарстан, Лаишево, Кирби с, Молодежная ул [Посмотреть карту](#)

Продаю земельный участок сельхозназначения в Лаишевском районе, с Кирби, площадь 4.5 га.

Участок находится в непосредственной близости от поселка. Прямоугольной формы, поверхность ровная, без оврагов. Есть дорога для проезда..

Подойдет для размещения складских, производственных помещений.

Рядом: Кирби, Сокуры, Травкино, Столбище, Никольское.

Любая форма оплаты: ипотека, обмен, примем в оплату Ваше жилье.

Цена: 450 000 рублей

София Александровна.

Номер объекта: #2/538643/4706

https://www.avito.ru/tatshchevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_1694035171

1/2

16.02.2018 Участок 1.14 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Лаишево

Найти

Все объявления в Лаишево / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Назад Следующее →

Участок 1.14 га (СНТ, ДНП)

№ 1158064413, размещено вчера в 12:06 [411 \(+3\)](#)

1 250 000 ₽

Купить в кредит



8 904 674-95-60

Написать сообщение
Всем

ООО "ДЭВРА НЕДВИЖИМОСТЬ"
Агентство

Контактное лицо
Аксана

Адрес
Татарстан, Лаишево, Россия, Республика Татарстан, Лаишевский район, село Никольское

Расстояние до города: 20 км; Площадь: 114 сот.

Адрес: Татарстан, Лаишево, Россия, Республика Татарстан, Лаишевский район, село Никольское [Посмотреть карту](#)

Продам участок 11,4 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП).

Спуск с дороги заасфальтирован, дорога хорошая, идет к деревне Никольское.

Недалеко такие населенные пункты, как: Атабаево деревня Ташюирмень
Макаровка Тетеево Никольское Тангачи Сингели
Сокуры Карташюа Русские Саралы

Пожаловаться

Похожие объявления



https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.14_ga_snt_dnp_1158064413

1/2

16.02.2018 Участок 8.92 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Для бизнеса](#) [Помощь](#)

[Вход и регистрация](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)

[Подать объявление](#)

[Земельные участки](#)

[Поиск по объявлениям](#)

[Лаишево](#)

[Найти](#)

[Все объявления в Лаишево](#) / [Недвижимость](#) / [Земельные участки](#) / [Продам](#) / [Сельхозназначения \(СНТ, ДНП\)](#)

[Назад](#) [Следующее](#) →

Участок 8.92 га (СНТ, ДНП)

№ 802397533, размещено 7 февраля в 15:09 [2160 \(+2\)](#)

1 499 000 ₽

[Купить в кредит](#)

Кадастровый номер 16:24:070***** проверен

[Посмотреть отчёт](#)

8 960 055-99-09

Назначение участка: для сельскохозяйственного производства; Расстояние до города: 30 км; Площадь: 891.9 сот.

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Адрес: Татарстан, Лаишево, РТ, Лаишевский р-н, Егорьевское СП, с.Каипы

[Посмотреть карту](#)

[latre](#)

Агентство

На Avito с августа 2012

Завершено 149 объявлений

[4 объявления пользователя](#)

Земельный участок. Категория: земли сельскохозяйственного назначения, общей площадью 89186 кв. м. Земельный участок ровный, расположен вдоль главной дороги не доезжая пос. Каипы.

Рядом протекает река Меша, недалеко находится питомник.

Адрес: Республика Татарстан, Лаишевский район, Егорьевское СП.

Контактное лицо

Ильгизар

Адрес

Татарстан, Лаишево, РТ, Лаишевский р-н, Егорьевское СП, с.Каипы

[Пожаловаться](#)

[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Вакансии](#)

[Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Лаишево. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с пользовательским соглашением. Отличная услуга на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

19.02.2018 Участок 4.5 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Лаишево

Найти

Все объявления в Лаишево / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Назад Следующее →

Участок 4.5 га (СНТ, ДНП)

№ 1239108999, размещено 11 февраля в 16:55 59 (+1)

700 000 ₽

Купить в кредит

8 927 410-51-92

Закон

Продавец

На Avito с 11 февраля 2018

1 объявление пользователя

Адрес

Татарстан, Лаишево, с.Кирби



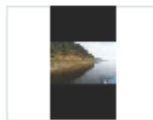
Расстояние до города: 25 км; Площадь: 450 сот.

Адрес: Татарстан, Лаишево, с.Кирби [Посмотреть карту](#)

Продаю участок 4,5 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 25 км. до города. Продаю земельный пай общей площадью (4,5 Га) с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства, в Лаишевском районе РТ с.Кирби. Собственник. Свидетельство о госрегистрации получены. Кадастровые номера 16:24:110301:722

Пожаловаться

Похожие объявления



Участок 4.4 га (СН...
60 км до города
700 000 ₽



Участок 4.48 га (С...
20 км до города
650 000 ₽



Участок 7 сот. (СНТ...
5 км до города
650 000 ₽



Участок 20 сот. (С...
30 км до города
757 000 ₽

https://www.avito.ru/tatshuvo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_1239108999

1/2

19.02.2018 Участок 4.5 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Лаишево

Найти

Все объявления в Лаишево / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Назад Следующее →

Участок 4.5 га (СНТ, ДНП)

№ 1454426882, размещено 24 января в 00:57 [96 \(+1\)](#)

1 000 000 ₽

Купить в кредит



8 987 290-70-95

Написать сообщение

Евгений

Агентство

На Avito с ноября 2012

Завершено 5 объявлений

1 объявление пользователя

Контактное лицо

Олег

Адрес

Татарстан, Лаишево, Татарстан,
Лаишевский р-н, Оренбургский тракт

Расстояние до города: 45 км; Площадь: 450 сот.

Адрес: Татарстан, Лаишево, Татарстан, Лаишевский р-н, Оренбургский тракт

[Посмотреть карту](#)

Лаишевский район, с. Смолдеярово, участок сельхоз.назначения
(разрешенное использование - для сельхоз.производства)

ПЕРВАЯ линии от автотрассы Казань-Сороочи горы

Кадастровый номер 16:24:100602:326

Площадь 4,5 га, цена 1,0 млн.руб.

Идеально для организации придорожного бизнеса

Участок ровный, населенный пункт и сети рядом.

Документы готовы, один взрослый собственник.

Рядом н.п. Именьково, Чирпы, Смолдеярово, Среднедевятиково, Державино

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления



https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_1454426882

1/2

19.02.2018 Участок 20 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Лаишево

Найти

Все объявления в Лаишево / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Назад Следующее →

Участок 20 га (СНТ, ДНП)

№ 999158397, размещено 13 февраля в 12:42 [1274 \(+2\)](#)

1 500 000 ₽

Купить в кредит

Расстояние до города: 40 км; Площадь: 2000 сот.

Адрес: Татарстан, Лаишево, Лаишевский район [Посмотреть карту](#)

Земельный участок возле автодороги оренбургский тракт

8 965 607-77-79

Написать сообщение

рустем
Продавец
На Avito с декабря 2012
Завершено 2 объявления

2 объявления пользователя

Адрес
Татарстан, Лаишево, Лаишевский район

Пожаловаться

Похожие объявления



Участок 24 сот. (С...
67 км до города
1 550 000 ₽



Участок 27 сот. (С...
45 км до города
1 350 000 ₽



Участок 21 сот. (С...
67 км до города
1 667 000 ₽



Участок 19.7 сот. (...
67 км до города
1 680 000 ₽



Участок 5.66 га (С...
1 700 000 ₽



Участок 11 сот. (СН...
15 км до города
1 210 000 ₽



Участок 1.14 га (С...
20 км до города
1 250 000 ₽



Участок 10 га (СНТ...
52 км до города
1 200 000 ₽

Еще объявления

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Вакансии](#) [Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Лаишево. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с пользовательским соглашением. Отличная услуга на сайте, мы принимаем оплату. Информация о cookies.

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_999158397

1/1

16.02.2018 Участок 6 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Лаишево

Найти

Все объявления в Лаишево / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

В каталог Следующее →

Участок 6 га (СНТ, ДНП)

№ 647061916, размещено 14 февраля в 08:37 2723 (+6)

600 000 ₽

Купить в кредит



8 927 240-33-53

Написать сообщение

Дмитрий
Агентство
На Avito с июля 2015
Завершено 17 объявлений

4 объявления пользователя

Контактное лицо
Дмитрий
Адрес
Татарстан, Лаишево, п.Александровский

Кадастровый номер 16:24:080****5** проверен

Посмотреть отчёт

Назначение участка: для сельскохозяйственного производства; Расстояние до города: 40 км; Площадь: 600 сот.

Адрес: Татарстан, Лаишево, п.Александровский

Посмотреть карту

Продаю участки сельхоз. назначения от 6 до 24 га.
Рядом расположены: п.Александровский, совхоз им. 25 лет Октября, город Лаишево, река Кама. Участки расположены вдоль асфальтированной дороги на равнинной местности. Участки идеально подходят под организацию фермерского хозяйства, теплицы, коттеджный поселок.
СВЕТ НА УЧАСТКЕ.
Возможен равноценный ОБМЕН на камаз манипулятор или земельный участок ИЖС (от 7 до 10 соток) в Лаишевском районе.

Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_847061916

1/2

19.02.2018 Участок 5.66 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Лаишево

Найти

Все объявления в Лаишево / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Назад Следующее →

Участок 5.66 га (СНТ, ДНП)

№ 1354061686, размещено 5 февраля в 16:12 [58 \(+1\)](#)

1 700 000 ₽

Купить в кредит

8 903 388-80-18



«Центральное агентство
недвижимости»
Агентство
На Avito с ноября 2010

Контактное лицо
Отдел продаж Вторичное

Адрес
Татарстан, Лаишево, ул. Мешинская

Площадь: 566 сот.

Адрес: Татарстан, Лаишево, ул. Мешинская [Посмотреть карту](#)

Земельный участок с/х назначения 5.7 га в Лаишевском р-не вблизи села Курманаково. Подходящее место для строительства коттеджного поселка. Близлежащие участки активно застраиваются. Красивые места, р. Мёша, леса. Отличные места для охоты, рыбалки, до Лаишево 10 км. Один взрослый собственник, Чистая продажа.

[Пожаловаться](#)

Другие объявления агентства «Центральное агентство недвижимости»



Участок 3.7 сот. (С...
63 км до города
760 000 ₽



Участок 10 сот. (С...
20 км до города
460 000 ₽



Участок 5 сот. (СНТ...
31 км до города
380 000 ₽



Участок 8 сот. (СНТ...
850 000 ₽

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5.66_ga_snt_dnp_1354061686

1/2

16.02.2018 Участок 33.3 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -
Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь [Вход и регистрация](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#) [Подать объявление](#)

[Земельные участки](#) [Поиск по объявлениям](#) [Лайшево](#) [Найти](#)

Все объявления в Лайшево / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) [В каталог](#) [Следующее](#) →

Участок 33.3 га (СНТ, ДНП) 6 000 000 ₽

№ 840400337, размещено 8 февраля в 21:40 [2169 \(+5\)](#) [Купить в кредит](#)


8 987 415-72-99

[Написать сообщение](#)

Ринат
Продавец
На Avito с июля 2013
Завершено 1 объявление

[2 объявления пользователя](#)

Адрес
Татарстан, Лайшево, Лайшевский район с.Тат. Янтык



Кадастровый номер 16:24:040***** проверен [Посмотреть отчет](#)

Расстояние до города: 60 км; Площадь: 3330 сот.

Адрес: Татарстан, Лайшево, Лайшевский район с.Тат. Янтык
[Посмотреть карту](#)

Срочно продается 5 участков, общей площадью 33 га в Лайшевском районе рядом с с.Тат.Янтык. Участок ровный. Рядом с участком расположен лес и протекает речка. Удобные подъездные пути. Документы готовы, межевание произведено. Торг возможен

[Покаловаться](#)

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Балансы](#) [Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Лайшево. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с пользовательским соглашением. Отличная услуга на сайте, мы принимаем оферту. Информация о cookies.

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_33.3_ga_snt_dnp_840400337

1/1

16.02.2018 Участок 3.79 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Лаишево

Найти

Все объявления в Лаишево / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

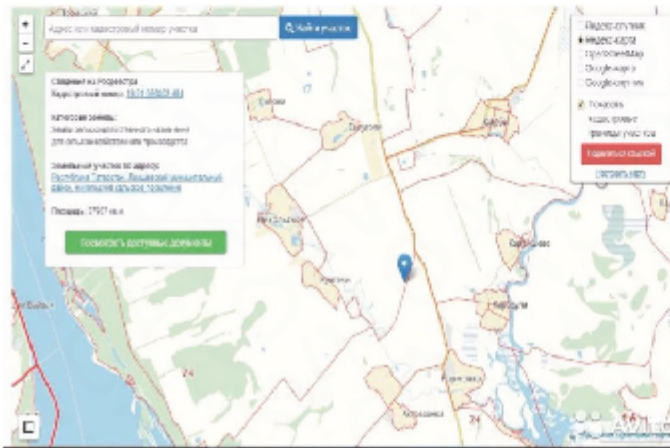
В каталог Следующее →

Участок 3.79 га (СНТ, ДНП)

№ 1132640510, размещено 23 января в 03:40 [523 \(+3\)](#)

1 000 000 ₽

Купить в кредит



8 843 212-20-12

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

ООО БПУ "Недвижимость
и Закон"
Агентство
На Avito с декабря 2013



Адрес
Татарстан, Лаишево, Русское Никольское

Расстояние до города: 50 км; Площадь: 379.1 сот.

Адрес: Татарстан, Лаишево, Русское Никольское [Посмотреть карту](#)

Компания «Недвижимость и Закон» представляет Вашему вниманию продажу земельного участка!

Участок продается без скрытых комиссий.

При покупке объекта в нашей компании услуга ИПОТЕЧНОГО БРОКЕРА ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ БЕСПЛАТНО.

Приглашаем в офис, где ипотечный брокер проконсультирует по всем ипотечным продуктам, подберет для Вас наиболее выгодный, и в зависимости от Вашего первоначального взноса, просчитает Вам ежемесячный платеж.

Участок находится возле пос.Никольское Лаишевского района. 3.79 га земли сельхозназначения. Плодородная земля. Участок правильной прямоугольной формы.

*Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риэлторов Республики Татарстан.

НАША ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРАХОВАНА!

*Все лучшие предложения под Ваш запрос смотрите внизу объявления, нажав

https://www.avito.ru/tatlshevo/zemelnye_uchastki/uchastok_3.79_ga_snt_dnp_1132640510

1/2

19.02.2018 Участок 24 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Лаишево

Найти

Все объявления в Лаишево / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

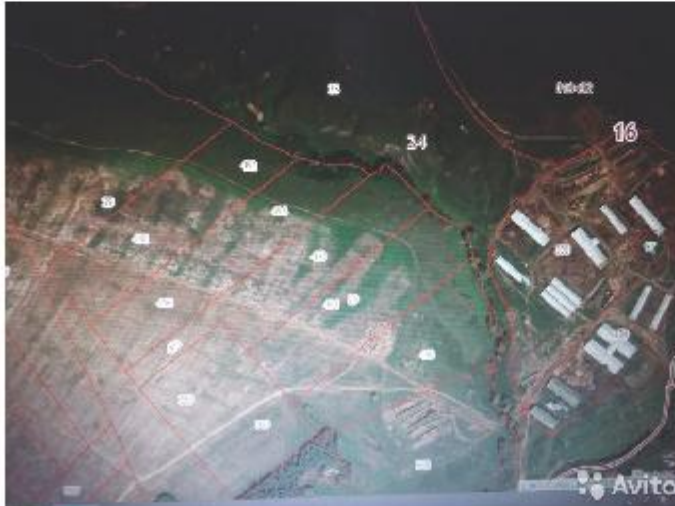
Назад Следующее →

Участок 24 га (СНТ, ДНП)

№ 965327357, размещено 25 января в 13:40 [968 \(+1\)](#)

5 000 000 ₽

Купить в кредит



8 904 717-86-18

Написать сообщение

Собственник

Продавец

На Avito с мая 2016

Завершено 2 объявления

1 объявление пользователя

Адрес

Татарстан, Лаишево, Лаишевский район, с. Малая Елга

Расстояние до города: 60 км; Площадь: 2400 сот.

Адрес: Татарстан, Лаишево, Лаишевский район, с. Малая Елга

[Посмотреть карту](#)

5 участков по 4.8 га (всего 24 га). Продаю и по отдельности. Вдоль всего участка протекает речка. Рядом Именьково, Шуран, Полянка, Лаишево
Кадастровые номера 16:24:010402:492, 493, 494, 495, 496
Вдоль всего участка протекает речка. Рядом Именьково, Шуран, Полянка, Лаишево
Кадастровые номера 16:24:010402:492, 493, 494, 495, 496

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления



Участок 22.3 га (С...
60 км до города
5 000 000 ₽



Участок 6.33 га (С...
46 км до города
5 500 000 ₽



Участок 33.3 га (С...
60 км до города
6 000 000 ₽



Участок 21.7 сот. (...
38 км до города
3 500 000 ₽

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_snt_dnp_965327357

1/2

19.02.2018 Участок 120 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -
Выслать ссылку 15+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... Подать объявление

Земельные участки Поиск по объявлениям Лаишево **Найти**

Все объявления в Лаишево / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) Назад Следующее →

Участок 120 га (СНТ, ДНП)

№ 1097753024, размещено сегодня в 04:40 [733 \(+15\)](#)

9 000 000 ₽

[Купить в кредит](#)



8 917 275-93-56

[Написать сообщение](#)

[Марк \(Собственник\)](#)

Агентство

На Avito с сентября 2013

Завершено 2 объявления

1 объявление пользователя

Адрес

Татарстан, Лаишево, Республика Татарстан, Казань, Лаишевский район, Среднее Девятово

Кадастровый номер 16:24:100****1** проверен

[Посмотреть отчёт](#)

Расстояние до города: 38 км; Площадь: 12000 сот.

Адрес: Татарстан, Лаишево, Республика Татарстан, Казань, Лаишевский район, Среднее Девятово

[Посмотреть карту](#)

Продаю земельный участок 120 га, Республика Татарстан, Казань, Лаишевский район, Среднее Девятово. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Участок граничит с населенным пунктом Среднее Девятово и Смолдеярово, все коммуникации рядом, недалеко от асфальтовой дороги. Живописное место, рядом лес. Возможна продажа по частям, обмен на коммерческую или жилую недвижимость. Расстояние от города Казань - 38 км. Собственник.

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления



https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_120_ga_snt_dnp_1097753024

1/2

19.02.2018 Участок 22.3 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Лаишево

Найти

Все объявления в Лаишево / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Назад Следующее →

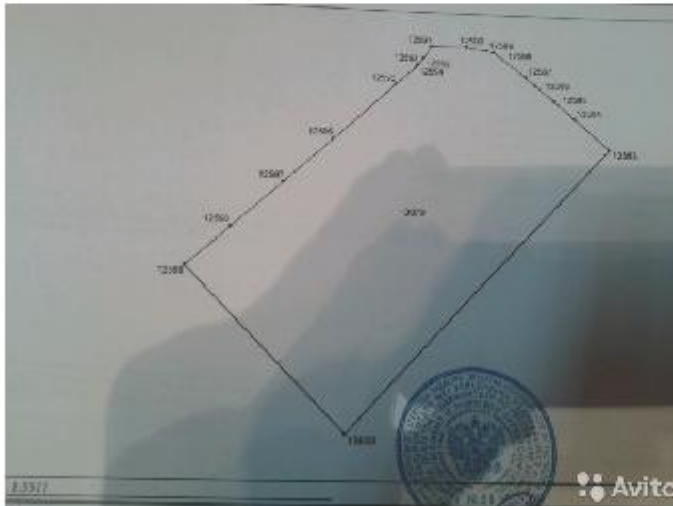
Участок 22.3 га (СНТ, ДНП)

№ 1577045588, размещено 29 января в 16:51

68 (+1)

5 000 000 ₽

Купить в кредит



8 987 414-36-47

Ильдус

Продавец

На Avito с ноября 2015

Завершено 1 объявление

2 объявления пользователя

Адрес

Татарстан, Лаишево, с. Тат Янтык

Расстояние до города: 60 км; Площадь: 2230 сот.

Адрес: Татарстан, Лаишево, с. Тат Янтык

Посмотреть карту

Продается земля сельхозназначения. Рядом трасса М-7, газ, водоканал.

Пожаловаться

Похожие объявления



Участок 24 га (СНТ...
60 км до города
5 000 000 ₽



Участок 10.1 сот. (...
40 км до города
600 000 ₽



Участок 5.1 сот. (С...
20 км до города
550 000 ₽



Участок 4.4 га (СН...
60 км до города
700 000 ₽



https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_22.3_ga_snt_dnp_1577045588

1/2

19.02.2018 Участок 4.48 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Лаишево

Найти

Все объявления в Лаишево / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Назад Следующее →

Участок 4.48 га (СНТ, ДНП)

№ 764839035, размещено 13 февраля в 11:06 [2156 \(+2\)](#)

650 000 ₽

Купить в кредит



8 915 096-44-64

Написать сообщение

Сергей

Агентство

На Avito с ноября 2015

2 объявления пользователя

Контактное лицо

Сергей

Адрес

Татарстан, Лаишево, Кирби село

Кадастровый номер 16:24:110****6** проверен

Посмотреть отчёт

Назначение участка: для сельскохозяйственного производства; Расстояние до города: 20 км; Площадь: 448 сот.

Адрес: Татарстан, Лаишево, Кирби село

Посмотреть карту

Продаю земельный участок площадью 4,48 га в 20 км от Казани, в 2 км от с. Кирби, в 5 км от аэропорта, вблизи от реки Меша. Рядом лес. Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения с/х производства. Федеральная трасса- Оренбургский тракт в 4 км. Собственность физического лица (свидетельство оформлено). Получение банковского кредита возможно (при необходимости помогу).

Попаловаться

Похожие объявления



https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.48_ga_snt_dnp_764839035

1/2



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков
выдана по заявлению

Хасанова Ильнара Илгизаровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Хасанов Ильнар Илгизарович является членом Общероссийской
общественной организации «Российское общество оценщиков»
и включен(а) в реестр оценщиков «19» ноября 2010 г.
за регистрационным № 007022.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16 ноября 2017 г.

Дата выдачи: «16» ноября 2017 г.

Председатель Правления
регионального отделения РОО
«Общество оценщиков Татарстана»

Д.Ю. Захматов

Т № 00658



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Хасанов Ильнар Илгизарович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 9205 № 732982, выдан 04.05.2006г.

УВД Авиастроительного района гор. Казани

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«19» ноября 2010г., регистрационный № 007022

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «22» ноября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022429 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@srороо.ru; http://www.srороо.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Исх № 203/317-0
от 13.01.2017г.

Для предоставления по месту требования

Хасанов Ильнар Илгизарович, 11.04.1986 года рождения, является оценщиком - членом Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (далее РОО) с 03.11.2010г., дата включения в реестр оценщиков РОО 19.11.2010г. №007022.

Оценщик отвечает требованиям действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности и требованиям, предъявляемым при вступлении в РОО. Хасанов И.И. имеет образование в области оценочной деятельности, что подтверждается: дипломом о профессиональной переподготовке ПП-I №108583 от 09.07.2010г., выдан учебным заведением "Институт экономики, управления и права".

Диплом о высшем образовании ВСГ №4707441 от 21.04.2010г., выдан учебным заведением "НОУ "Институт гуманитарных знаний".

Профессиональная деятельность оценщика застрахована в Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование" на сумму 300.000 рублей, на период с 01.01.2016г. по 30.06.2017г. Профессиональная деятельность оценщика застрахована в СПАО "Ингосстрах" на сумму 300.000 рублей, на период с 01.01.2016г. по 30.06.2017г.

Взнос в компенсационный фонд РОО оплачен, задолженностей по оплате членских взносов в РОО по состоянию на 13.01.2017 г. нет.

Основное место работы: Общество с ограниченной ответственностью "АК ВОСТОК"

Общий рабочий стаж (лет): 10

Стаж оценочной деятельности (лет): 6

Количество подписанных отчетов за последние два года - 274, из них:
оценка недвижимости - 168, оценка машин и оборудования - 83, оценка бизнеса - 3, прочие - 20

С момента включения в реестр членов РОО по 13.01.2017г.: жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось; в сентябре 2015 года плановую проверку прошел успешно; в РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Исполнительный директор РОО

С.Д.Заякин

Исп. Мучипова И.С.
(495) 662-74-25 доб. 109





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 108583

Настоящий диплом выдан Касанову
Ильмару Ильдаровичу
в том, что он(а) с "1" сентября 2010 по "9" июня 2010 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Иstituto
экономики, управления
и права (г. Казань)
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
по программе
"Высшая смежность"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
"Предприниматель (бизнес)"
Государственная аттестационная комиссия решением от "9" июня 2010 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Касанова
Ильмару Ильдаровичу
(фамилия, имя, отчество)
на ведение профессиональной деятельности в сфере бизнеса
(наименование специальности (бизнеса))

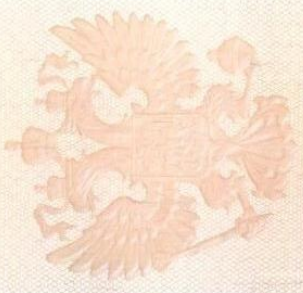
Город Казань



Председатель государственной
аттестационной комиссии
И. Минин
(подпись)
Город Казань
(директор)

МРО: Госжил. 1396

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 183/2010

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 17490В4000093

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - ХАСАНОВ ИЛЬНАР ИЛГИЗАРОВИЧ

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

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

Страховая сумма 500 000 руб. 00 коп. (Пятьсот тысяч рублей 00 копеек)	Страховая премия 1 500 руб. 00 коп. (Одна тысяча пятьсот рублей 00 копеек)
--	---

СТРАХОВОЙ ТАРИФ 0,3 % от страховой суммы

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «07» октября 2017 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «07» октября 2017 г.	по «06» октября 2018 г.
--	------------------------	-------------------------

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
Казанский филиал: г. Казань, ул. Николая Столбова, д. 2

От имени Страховщика:  /Л.Р.Файзрахманова/



Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи «06» октября 2017 г.



ПОЛИС № 4991R/776/00411/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 4991R/776/00411/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «АК ВОСТОК»

Юридический адрес: РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, д. 49, оф. 25-2

ИНН 1657229720 Резидент

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: не предусмотрена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "28" февраля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "27" февраля 2018 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «28» февраля 2017 г. по «27» февраля 2018 г.

Страховщик:

Брюханова Р.Ф.

На основании Доверенности №9157/16 от 06.12.2016г.



Страхователь:

Место и дата выдачи полиса:

г. Казань 27.02.2017г.



