

ОТЧЁТ

об оценке рыночной стоимости земельных участков,
принадлежащих ООО «КВИНТЭСС ФИНАНС»

Заказчик:	ООО «КВИНТЭСС ФИНАНС»
Собственники:	ООО «КВИНТЭСС ФИНАНС»
Исполнитель:	ООО «Ди энд Эл Оценка»
Дата оценки:	30.04.2015г.
Дата проведения оценки:	23.04.2015г.-14.05.2015г.
Дата составления отчета:	14.05.2015г.
Отчет №:	6002/НВ

Казань 2015г

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.	8
3	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.	9
4	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	11
5	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.	12
6	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	14
7	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	15
8	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	17
9	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	19
10	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	20
11	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	21
12	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	22
13	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.	36
14	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ 45	
15	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	55
16	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	69
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Копии документов Оценщиков	70
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Копии предложений объектов-аналогов.....	76
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Документы технической инвентаризации (отсутствуют)	93
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4 Заключение специальных экспертиз (отсутствуют)	94
	ПРИЛОЖЕНИЕ 5 Копии технических и правоустанавливающих документов	95

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Генеральному Директору
ООО «КВИНТЭСС ФИНАНС»
Абясову Р.Р.

Уважаемый Руфат Равилович!

В соответствии с договором № 5523 от 23.04.2015г. оказания услуг по оценке, заключенным между ООО «КВИНТЭСС ФИНАНС» и ООО «Ди энд Эл Оценка», нами была произведена оценка рыночной стоимости земельных участков, принадлежащих ООО «КВИНТЭСС ФИНАНС». Дата определения стоимости объекта оценки 30.04.2015г. Определение рыночной стоимости указанного выше имущества производилось для постановки на баланс.

Оценка производилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, ФСО №7, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №№ 254-256 и от 25.09.2014г. №611), стандартами и практикой оценки Российского Общества оценщиков. Так как оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков», то в рамках настоящего отчета использовался свод стандартов оценки 2010 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных протоколом Совета РОО № 284 от 18.12.2009г.

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

86 260 800

(Восемьдесят шесть миллионов двести шестьдесят тысяч восемьсот) рублей, где:

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м, руб.	Доля в праве	Рыночная стоимость, руб. (соответствующей доле в праве)
1	Земельный участок, кадастровый №16:20:035801:293	330.00	607 700	1 842	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	303 850
2	Земельный участок, кадастровый №16:24:170118:104	2 038.00	4 897 300	2 403	собственность	4 897 300
3	Земельный участок, кадастровый №16:24:010401:510	440 000.00	34 587 600	79	собственность	34 587 600
4	Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:851	966.00	4 473 300	4 631	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	2 236 650
5	Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:848	1 000.00	4 630 800	4 631	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	2 315 400
6	Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:883	5 506.00	23 551 500	4 277	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	11 775 750
7	Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:849	953.00	4 413 100	4 631	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	2 206 550
8	Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:847	1 000.00	4 630 800	4 631	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	2 315 400
9	Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:758	965.00	4 468 700	4 631	общая долевая собственность, доля в праве 165/1930	382 039
	ИТОГО объект оценки		86 260 800			61 020 539

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.

Заместитель генерального директора _____ **И.В. Гордеева**

Оценщик _____ **Н.А. Васильева**

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Таблица 1.1 Характеристика земельных участков, входящих в состав объекта оценки

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв. м	Вид права	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Документы, подтверждающие право на дату оценки	Существующие ограничения (обременения) права
1	Земельный участок, кадастровый №16:20:035801:293	РТ, Зеленодольский р-н, С/Т Щурячий, уч. 293	330	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	16:20:035801:293	земли с/х назначения	садоводство	Свидетельство о государственной регистрации права 16-АМ № 577932 от 17.07.2013г.	ипотека в силу закона
2	Земельный участок, кадастровый №16:24:170118:104	РТ, Лаишевский р-н, г. Лаишево, ул. Кирпично-Заводская	2 038	собственность	16:24:170118:104	земли населенных пунктов	ИЖС	Свидетельство о государственной регистрации права 16-АН № 219600 от 26.12.2013г.	не зарегистрировано
3	Земельный участок, кадастровый №16:24:010401:510	РТ, Лаишевский р-н, Малоелгинское с/п	440 000	собственность	16:24:010401:510	земли с/х назначения	с/х производство	Свидетельство о государственной регистрации права 16-АМ № 842522 от 16.10.2013г.	не зарегистрировано
4	Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:851	РТ, г.Казань, на территории Салмачинского Совета местного самоуправления	966	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	16:50:160602:851	земли населенных пунктов	ИЖС и выращивание с/х продукции	Свидетельство о государственной регистрации права 16-АМ № 656759 от 31.10.2013г.	не зарегистрировано
5	Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:848	РТ, г.Казань, на территории Салмачинского Совета местного самоуправления	1 000	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	16:50:160602:848	земли населенных пунктов	ИЖС и выращивание с/х продукции	Свидетельство о государственной регистрации права 16-АМ № 656761 от 31.10.2013г.	не зарегистрировано
6	Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:883	РТ, г.Казань, Приволжский р-н	5 506	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	16:50:160602:883	земли населенных пунктов	ИЖС	Свидетельство о государственной регистрации права 16-АМ № 656900 от 19.11.2013г.	не зарегистрировано
7	Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:849	РТ, г.Казань, на территории Салмачинского	953	общая долевая собственность, доля в праве	16:50:160602:849	земли населенных пунктов	ИЖС и выращивание с/х продукции	Свидетельство о государственной регистрации права 16-	не зарегистрировано

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв. м	Вид права	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Документы, подтверждающие право на дату оценки	Существующие ограничения (обременения) права
		Совета местного самоуправления		1/2				АМ № 656760 от 31.10.2013г.	
8	Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:847	РТ, г.Казань, на территории Салмачинского Совета местного самоуправления	1 000	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	16:50:160602:847	земли населенных пунктов	ИЖС и выращивание с/х продукции	Свидетельство о государственной регистрации права 16-АМ № 656758 от 31.10.2013г.	не зарегистрировано
9	Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:758	РТ, г.Казань, п. Плодопитомник	965	общая долевая собственность, доля в праве 165/1930	16:50:160602:758	земли населенных пунктов	ИЖС	Свидетельство о государственной регистрации права 16-АН № 670619 от 31.07.2014г.	не зарегистрировано

Источник: данные Заказчика.

Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке.**Таблица 1.2**

	Стоимость земельных участков
Затратный подход, руб.	не применялся
Вес метода	-
Доходный подход, руб.	не применялся
Вес метода	-
Сравнительный подход, руб.	86 260 800
Вес метода	100%
Стоимость, руб.	86 260 800

*Источник: расчеты ООО «Ди энд Эл Оценка»***Итоговая величина стоимости объекта оценки.**

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость земельных участков, принадлежащих ООО «КВИНТЭСС ФИНАНС», с учетом разумного округления по состоянию на 30.04.2015г. составляет:

86 260 800 (Восемьдесят шесть миллионов двести шестьдесят тысяч восемьсот) рублей

2 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Основанием для проведения оценки является с договором № 5523 от 23.04.2015г., заключенный между ООО «КВИНТЭСС ФИНАНС» и ООО «Ди энд Эл Оценка»

3 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Таблица 3.1

Наименование объекта оценки	земельные участки ООО «КВИНТЭСС ФИНАНС»
Имущественные права:	Собственность
оцениваемые имущественные права	Право собственности. При проведении данной оценки перед нами, стояла задача по определению рыночной стоимости права собственности на объект оценки. Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам. Не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
существующий вид права	Собственность
субъект права	ООО «КВИНТЭСС ФИНАНС»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Задача оценки и предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки может использоваться для постановки на баланс
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями договора и не могут для иных целей
Вид стоимости	Рыночная
Дата проведения оценки:	23.04.2015г.-14.05.2015г.
Дата составления отчета:	14.05.2015г.
Дата оценки:	30.04.2015г.
Срок действия отчета	6 месяцев с даты составления отчета ¹

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается.
2. В рамках данного отчета оценщиками применяется стандарты оценки ФСО №1 («Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»), ФСО №2 («Цель оценки и виды стоимости»), ФСО №3 («Требования к отчету об оценке»), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №№ 254-256), ФСО №7 (Оценка недвижимости), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №№ 611) Данные стандарты используются в данном отчете, так как в соответствии с вышеуказанными приказами (Приказы Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №№254-256, от 25.09.2014г. №№ 611) настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.
3. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на

¹ФСО №1, п.26

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.

6.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.

7.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 оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.

8.Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе составления отчета будут перечислены в отчете.

9.Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки.

Источник: с договором № 5523 от 23.04.2015г.

4 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный отчет эксперты-оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них сведениями:

- ✓ изложенные в отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- ✓ сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими не предвзятыми профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- ✓ у нас нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объекта оценки, являющегося предметом данного отчета, или какой бы то ни было предвзятости в отношении вовлеченных сторон;
- ✓ наше вознаграждение, ни каким образом не связано с величиной стоимости объекта оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному отчету;
- ✓ образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- ✓ оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- ✓ никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

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, со Стандартами оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №№254-256 и от 25.07.2014г. №611), и сводом стандартов оценки 2010 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных протоколом Совета РОО № 284 от 18.12.2009г.

Оценщик
Действительный член
Российского Общества Оценщиков

Н.А. Васильева

5 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

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

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки

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

Рыночная стоимость (определяется при целях оценки- при изъятии имущества для гос. нужд, при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества, при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке, при определении стоимости не денежных вкладов в уставной капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки, при этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен)

Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.)

Кадастровая стоимость (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)

6 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих этапы работ:

- ✓ работа с Заказчиком (консультация, составление и подписание договора об оценке);
- ✓ переговорный процесс (запрос необходимых документов);
- ✓ анализ собранной информации, финансовой документации;
- ✓ необходимые расчеты (расчеты произведены с помощью таблиц Excel);
- ✓ заключение о стоимости объекта и оформление отчета;
- ✓ передача отчета Заказчику и подписание акта приема-передачи выполненных работ.

7 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки

Таблица 7.1

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «КВИНТЭСС ФИНАНС»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН:	ОГРН 1111690092832 от 25.04.2013г.
Юридический адрес	420107, РТ, г.Казань, ул. Спартаковская, д.2
Реквизиты	ИНН 1655234001 КПП 165501001

Источник: данные Заказчика

Сведения об Оценщике и Исполнителе

7.1.1 Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

Таблица 7.2

Фамилия, имя, отчество оценщика	Васильева Наталья Анатольевна
Местонахождение оценщика	г Зеленодольск, ул. Комарова, д.14Б, к.1, кв.34
Данные об образовании	Диплом о высшем образовании в области оценочной деятельности ВСА 0752700 выдан 26 июня 2009 года Казанским Государственным Финансово-Экономическим институтом.
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Краткое наименование СРОО: ООО «РОО» Номер в реестре членов СРОО: №006359
Страхование гражданской ответственности оценщика	Полис № 49325/776/11509/5, срок действия с 21.01.2015г. по 20.01.2016г., страховая сумма 3 000 000 руб., выдан ОАО «АльфаСтрахование»
Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет

7.1.2 Сведения об юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица 7.3

Организационно-правовая форма и полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Ди энд Эл Оценка»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1021602865668
Дата присвоения ОГРН	28.12.2002г.
Местонахождение	420111 РТ, г.Казань, ул. Тази Гиззата, д.1Б, оф.401, т. (843) 210-15-70, 249-43-00
Руководитель	Заместитель генерального директора Гордеева Ирина Владимировна
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Полис №49245/776/00873/4 на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей выдан ОАО «АльфаСтрахование» (Казанский филиал) сроком действия до 30.09.2015г

Источник: данные ООО «Ди энд Эл Оценка»

7.1.3 Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Непосредственно к проведению оценки и подготовке отчета об оценке, никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации.

Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчете (в качестве консультирования), указана далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности

8 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений и ограничений:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается.
2. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору и другими лицами, упоминаемыми в Отчете об оценке, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика рассматривалась как достоверная.
3. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но праве ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, считались полученными из надежных источников и считались достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там где это возможно, делались ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
5. Отчет об оценке составленный по договору достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Приложения к Отчету являются неотъемлемой частью отчета.
6. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, которые использовались при подготовке Отчета.
7. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах зданий и сооружений, а также связанном с ними имуществе. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.
8. Оценщик предполагал ответственное отношения собственника к объекту оценки и должное управление им как в период оценки, так и в будущем.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально.
10. 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.
11. 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.

12. 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.
13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
14. Все расчеты выполнены с помощью MS Excel при воспроизведении расчетов на калькуляторе возможны небольшие погрешности, в связи с округлениями до 2 цифр после запятой.
15. Информация о других собственниках не предоставлена. Вместе с этим, так как предполагаемым использованием отчета является постановка на баланс, то Заказчик обязан использовать только те сведения о стоимости земельных участков, которые указаны согласно соответствующей доли в праве.

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

1. Озеров Е.С., Экономический анализ и оценка недвижимости, Спб.: Изд-во «МКС», 2007.
2. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГУ, 1997.
3. Оценка бизнеса: Учебник/Под редакцией заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н., проф. А.Г. Грязновой, д.э.н., проф. М.А.Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2001).
4. Фридман Дж., Ордэуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997.
5. Толковый словарь (Глоссарий) по оценке стоимости имущества на русском языке (целиком вошли те глоссарии, которые содержатся в Международных стандартах оценки (МСО 2003) и в Европейских стандартах оценки (ЕСО 2003)). Г.И. Микерин, Н.В. Павлов, 2004.
6. С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. М.Маросейка, 2009.
7. М.А. Зельдин, С.В. Грибовский, Н.П. Баринов. Оценка величины рыночной стоимости арендной платы за пользование земельным участком- статья, опубликованная в журнале «Имущественные отношения в РФ» № 6, 2009.
8. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. — М., 2002.
9. Лейфер А.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Нижний Новгород 2012.
10. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков — земель поселений. МЗИО, г. Казань, 2002 г.
11. Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков, арендных ставок по состоянию на 01.01.2013г., составленный Министерством земельных и имущественных отношений РТ.
12. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.02 г. № 511 – р.
13. Справочно-правовая система «Консультант – Плюс».
14. Интернет-сайт Журнала «Эксперт» - www.expert.ru
15. Интернет - сайты: <http://uag.kzn.ru>, <http://mzio.tatar.ru>, <http://irr.ru/>, <http://kazned.ru>, <http://www.rosrealt.ru>, <http://www.avito.ru>, <http://www.tatre.ru>

10 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНИЦИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 16-АМ № 577932 от 17.07.2013г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 16-АН № 219600 от 26.12.2013г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 16-АМ № 842522 от 16.10.2013г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 16-АМ № 656759 от 31.10.2013г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 16-АМ № 656761 от 31.10.2013г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 16-АМ № 656900 от 19.11.2013г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 16-АМ № 656760 от 31.10.2013г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 16-АМ № 656758 от 31.10.2013г.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 16-АН № 670619 от 31.07.2014г.
- ✓ Справка ООО "КВИНТЭСС ФИНАНС" о балансовой стоимости земельных участков
- ✓ Кадастровый паспорт земельного участка, кад. № 16:24:170118:104
- ✓ Кадастровый паспорт земельного участка, кад. № 16:50:160602:851
- ✓ Кадастровый паспорт земельного участка, кад. № 16:50:160602:848
- ✓ Кадастровый паспорт земельного участка, кад. № 16:50:160602:883
- ✓ Кадастровый паспорт земельного участка, кад. № 16:50:160602:849
- ✓ Кадастровый паспорт земельного участка, кад. № 16:50:160602:847
- ✓ Кадастровый паспорт земельного участка, кад. № 16:50:160602:758

11 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Настоящая оценка произведена в соответствии с:

1. Законом «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 21 ноября 1998 года;
2. Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256;
3. Федеральными стандартами оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255;
4. Федеральными стандартами оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254;
5. Федеральными стандартами оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
6. сводом стандартов оценки 2010 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных протоколом Совета РОО № 284 от 18.12.2009г.

Вышеперечисленные стандарты применяются в соответствии с требованием ст. 20 Закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года.

12 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объектов оценки

12.1.1 Имущественные права.

На дату оценки объект оценки находится в собственности у ООО «КВИНТЭСС ФИНАНС»

Таблица 12.1 Имущественные права

№	Наименование	Реквизиты (паспортные данные, банковские реквизиты)
1	ООО "КВИНТЭСС ФИНАНС"	ОГРН 1111690092832 от 25.04.2013г.; Юридический адрес: 420107, РТ, г.Казань, ул. Спартаковская, д.2; Реквизиты: ИНН 1655234001 КПП 165501001

Источник: данные Заказчика

12.1.2 Обременения, связанные с объектами оценки

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора.

По имеющимся у Исполнителя данным, на момент оценки объекты оценки не имеют обременений по залогу, долговым обязательствам, наличию арендаторов, за исключением земельного участка, кадастровый №16:20:035801:293, которое имеет обременение «ипотека в силу закона». Данное обременение по согласованию с Заказчиком не учитывалось.

12.1.3 Физические свойства земельного участка.

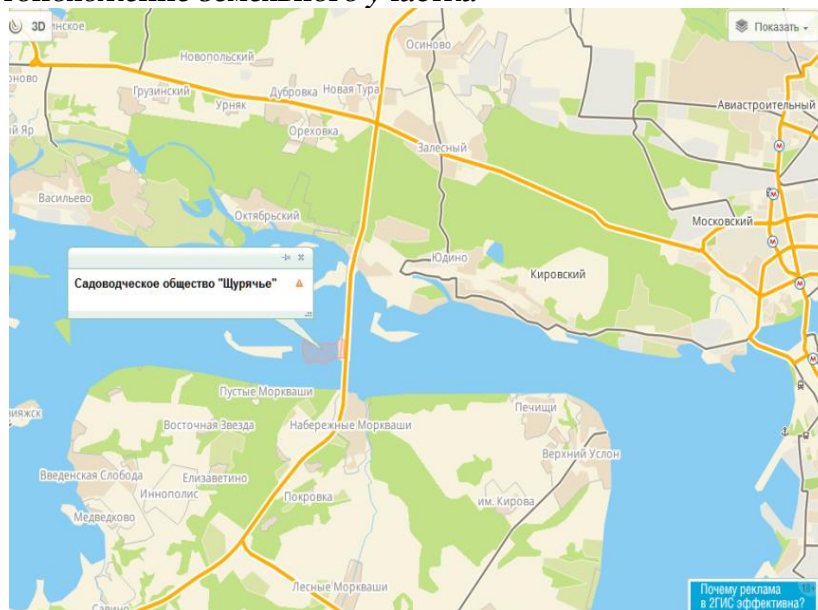
Характеристика	Земельный участок, кадастровый №16:20:035801:293
Типичное окружение	коттеджи, дома, дачн. домики
Условия окружающей среды	удовлетворительные
Транспортная доступность	удовлетворительная
Затопляемость	Отсутствует
Площадь всего земельного участка	330
Кадастровый номер участка	16:20:035801:293
Удельный показатель кадастровой стоимости на дату оценки (руб./м2)	351.83
Кадастровая стоимость земельного участка на дату оценки, руб.	116 103.90
Категория земель	земли с/х назначения
Разрешенное использование	садоводство
Существующие ограничения (обременения) права оцениваемого земельного участка	ипотека в силу закона
Конфигурация участка	прямоугольная
Удаленность от регионального центра	2 км. до Свияжска
Наличие коммуникаций на участке	электричество, вода, канализация
Наличие построек на земельном участке	дом незавершенного строительства
Наличие на участке освещения, ограждений, деревьев	нет
Экология и ландшафтная ценность территории	Экологическая обстановка спокойная, ландшафт - склон
Характеристика	Земельный участок, кадастровый №16:24:170118:104
Типичное окружение	коттеджи, дома, дачн. домики
Условия окружающей среды	удовлетворительные
Транспортная доступность	удовлетворительная
Затопляемость	Отсутствует
Площадь всего земельного участка	2 038
Кадастровый номер участка	16:24:170118:104
Удельный показатель кадастровой стоимости на дату оценки	143.21

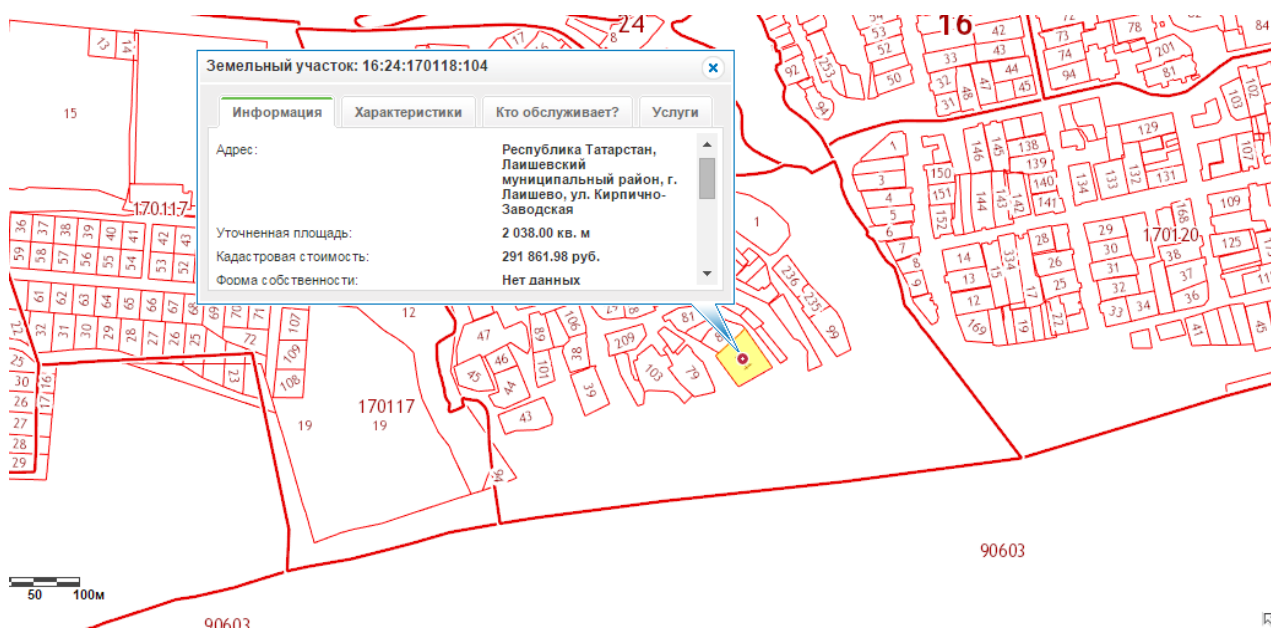
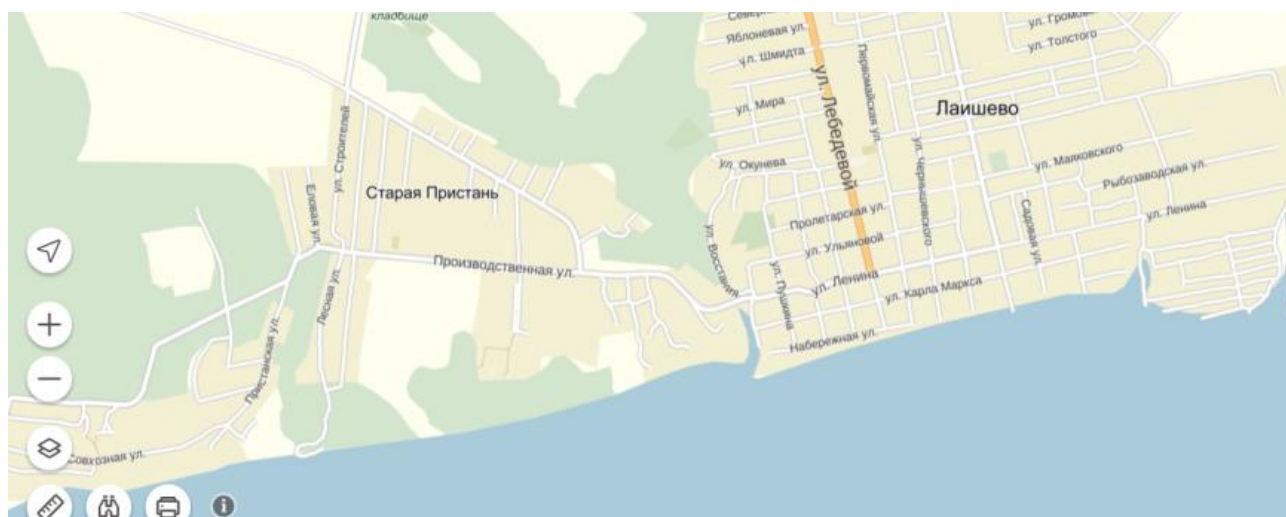
(руб./м2)	
Кадастровая стоимость земельного участка на дату оценки, руб.	291 861.98
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС
Существующие ограничения (обременения) права оцениваемого земельного участка	не зарегистрировано
Конфигурация участка	неправильной геометрической формы
Удаленность от регионального центра	РТ, Лаишевский р-н
Наличие коммуникаций на участке	Отсутствует
Наличие построек на земельном участке	дом незавершенного строительства
Наличие на участке освещения, ограждений, деревьев	нет
Экология и ландшафтная ценность территории	Экологическая обстановка спокойная, ландшафт - ровный
Характеристика	Земельный участок, кадастровый №16:24:010401:510
Типичное окружение	коттеджи, дома, дачн. домики
Условия окружающей среды	удовлетворительные
Транспортная доступность	удовлетворительная
Затопляемость	Отсутствует
Площадь всего земельного участка	440 000
Кадастровый номер участка	16:24:010401:510
Удельный показатель кадастровой стоимости на дату оценки (руб./м2)	0.66
Кадастровая стоимость земельного участка на дату оценки, руб.	291 861.98
Категория земель	земли с/х назначения
Разрешенное использование	с/х производство
Существующие ограничения (обременения) права оцениваемого земельного участка	не зарегистрировано
Конфигурация участка	неправильной геометрической формы
Удаленность от регионального центра	РТ, Лаишевский р-н
Наличие коммуникаций на участке	Отсутствует
Наличие построек на земельном участке	Отсутствует
Наличие на участке освещения, ограждений, деревьев	нет
Экология и ландшафтная ценность территории	Экологическая обстановка спокойная, ландшафт - с уклоном
Характеристика	Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:851; Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:848; Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:883; Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:849; Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:847; Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:758
Типичное окружение	коттеджи, дома, дачн. домики
Условия окружающей среды	удовлетворительные
Транспортная доступность	удовлетворительная
Затопляемость	Отсутствует
Площадь всего земельного участка	966
Кадастровый номер участка	16:50:160602:851
Удельный показатель кадастровой стоимости на дату оценки (руб./м2)	1 181.94
Кадастровая стоимость земельного участка на дату оценки, руб.	1 141 754.04
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС и выращивание с/х продукции
Существующие ограничения (обременения) права оцениваемого земельного участка	не зарегистрировано
Конфигурация участка	неправильной геометрической формы
Площадь всего земельного участка	1 000
Кадастровый номер участка	16:50:160602:848
Удельный показатель кадастровой стоимости на дату оценки (руб./м2)	1 178.79
Кадастровая стоимость земельного участка на дату оценки, руб.	1 178 790.00
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС и выращивание с/х продукции
Существующие ограничения (обременения) права оцениваемого земельного участка	не зарегистрировано
Конфигурация участка	прямоугольная
Площадь всего земельного участка	5 506
Кадастровый номер участка	16:50:160602:883
Удельный показатель кадастровой стоимости на дату оценки (руб./м2)	2 145.36

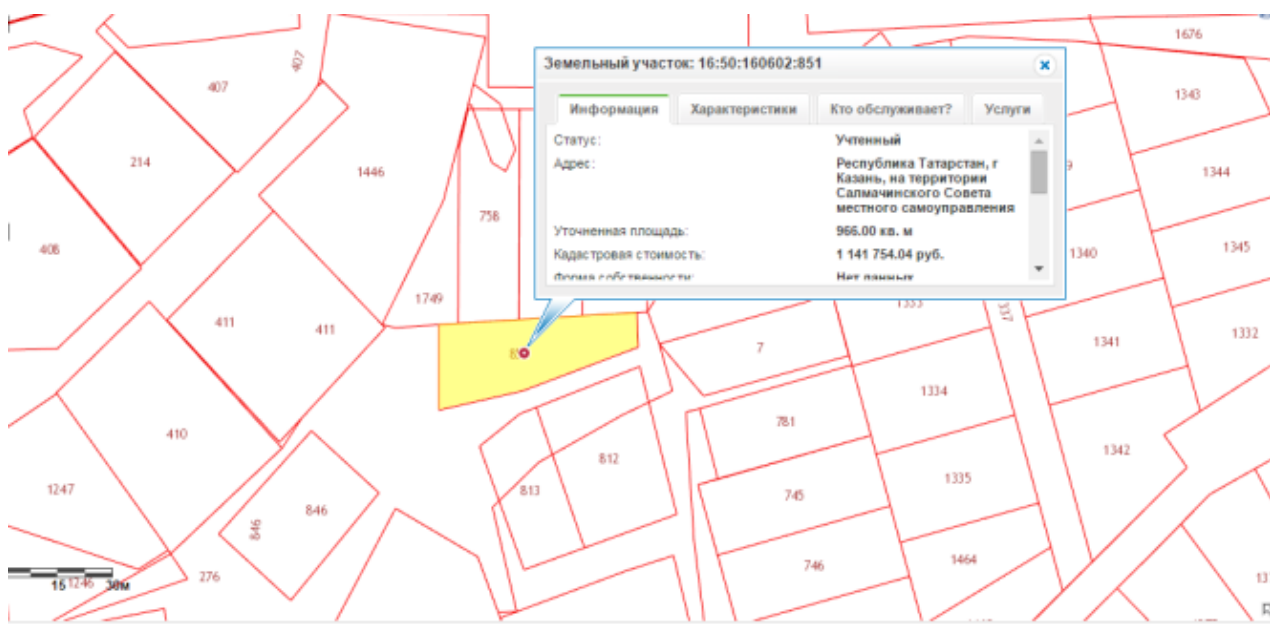
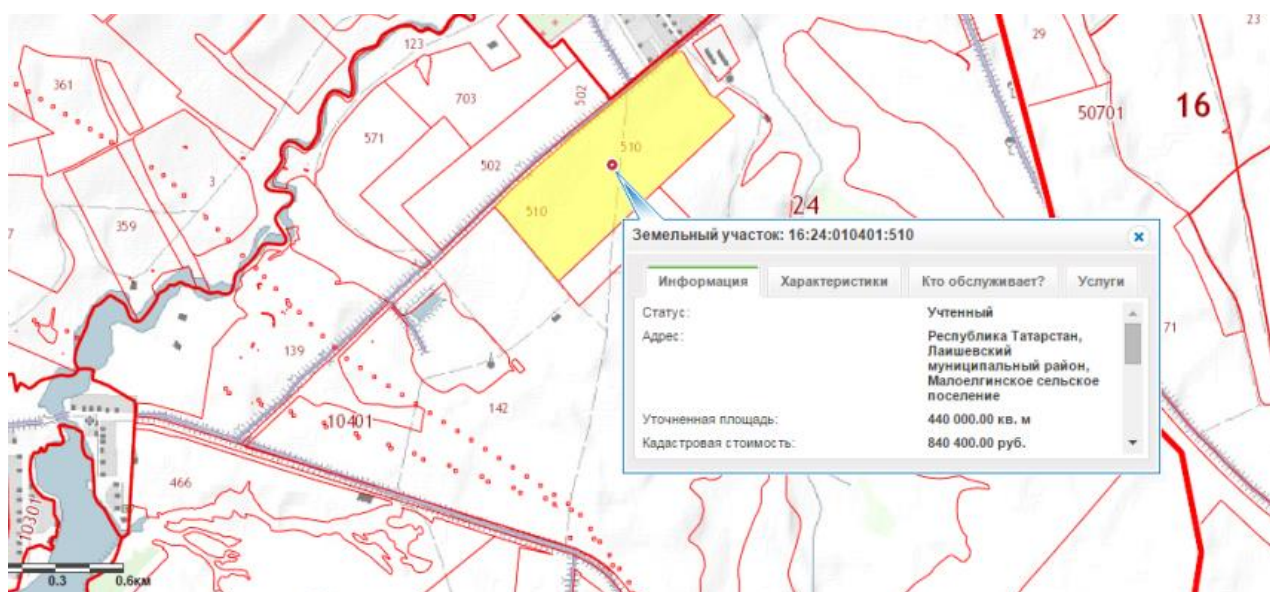
Кадастровая стоимость земельного участка на дату оценки, руб.	11 812 352.16
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС
Существующие ограничения (обременения) права оцениваемого земельного участка	не зарегистрировано
Конфигурация участка	неправильной геометрической формы
Площадь всего земельного участка	953
Кадастровый номер участка	16:50:160602:849
Удельный показатель кадастровой стоимости на дату оценки (руб./м2)	1 171.43
Кадастровая стоимость земельного участка на дату оценки, руб.	1 116 372.79
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС и выращивание с/х продукции
Существующие ограничения (обременения) права оцениваемого земельного участка	не зарегистрировано
Конфигурация участка	неправильной геометрической формы
Площадь всего земельного участка	1 000
Кадастровый номер участка	16:50:160602:847
Удельный показатель кадастровой стоимости на дату оценки (руб./м2)	1 175.60
Кадастровая стоимость земельного участка на дату оценки, руб.	1 175 600.00
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС и выращивание с/х продукции
Существующие ограничения (обременения) права оцениваемого земельного участка	не зарегистрировано
Конфигурация участка	прямоугольная
Площадь всего земельного участка	965
Кадастровый номер участка	16:50:160602:758
Удельный показатель кадастровой стоимости на дату оценки (руб./м2)	1 181.86
Кадастровая стоимость земельного участка на дату оценки, руб.	1 140 494.90
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС
Существующие ограничения (обременения) права оцениваемого земельного участка	не зарегистрировано
Конфигурация участка	неправильной геометрической формы
Удаленность от регионального центра	г. Казань, Приволжский р-н
Наличие коммуникаций на участке	Отсутствует
Наличие построек на земельном участке	на всех участках фундамент под дом
Наличие на участке освещения, ограждений, деревьев	частично огорожены
Экология и ландшафтная ценность территории	Экологическая обстановка спокойная, ландшафт - ровный

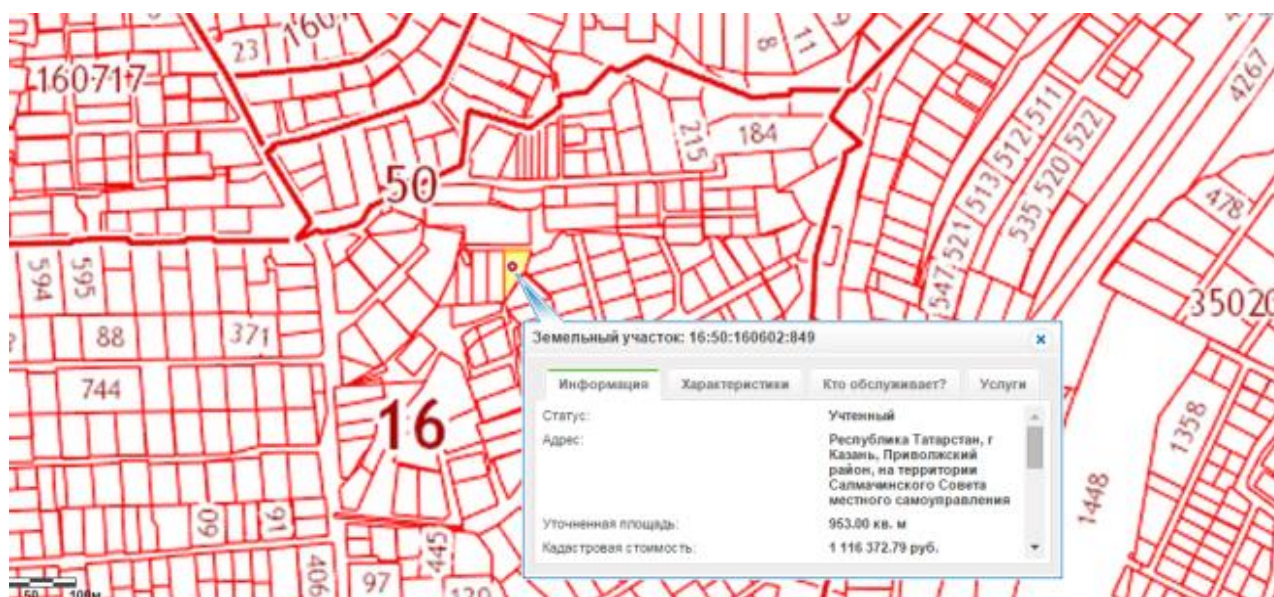
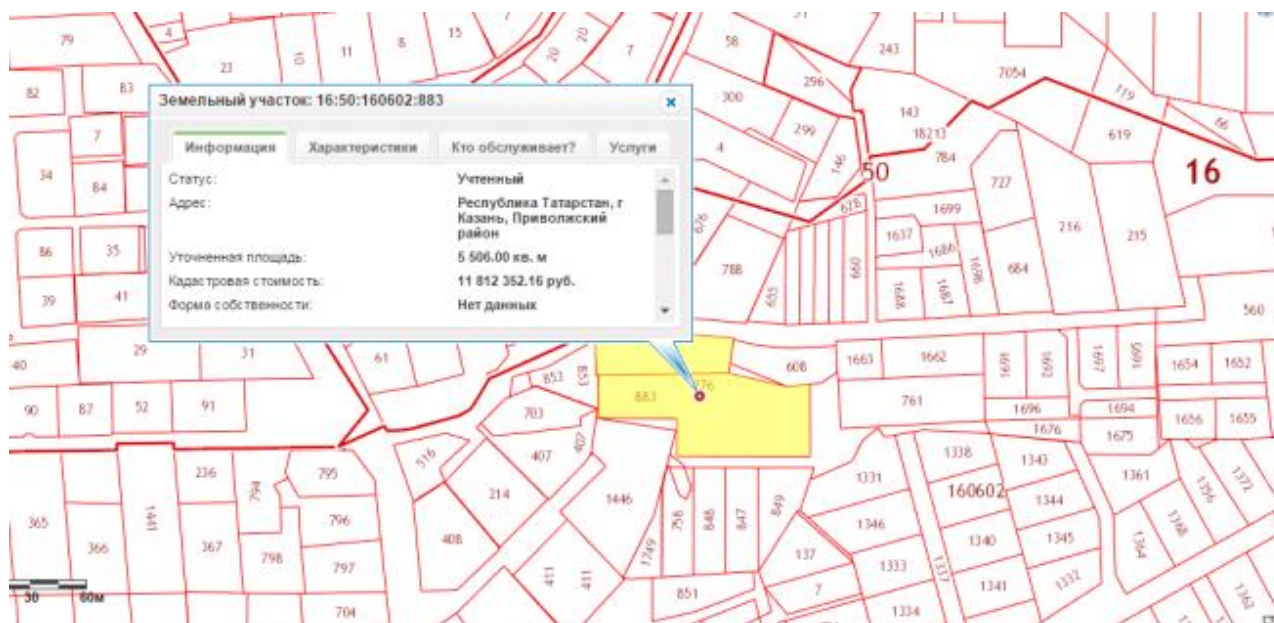
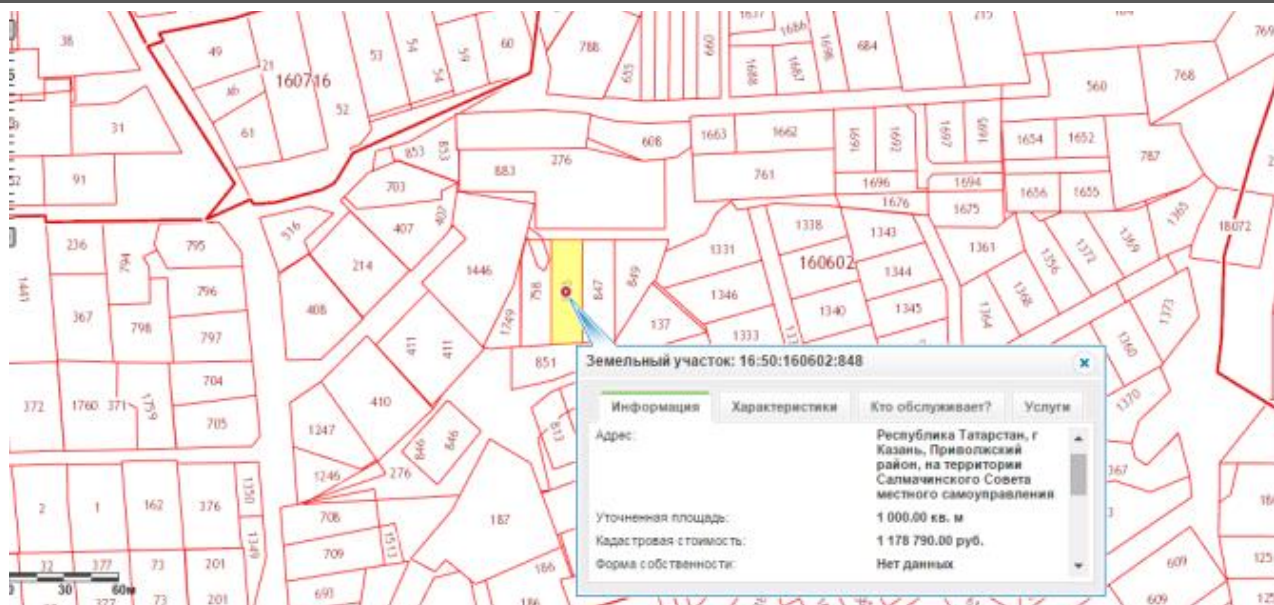
Источник: Анализ ООО «Ди энд Эл Оценка»

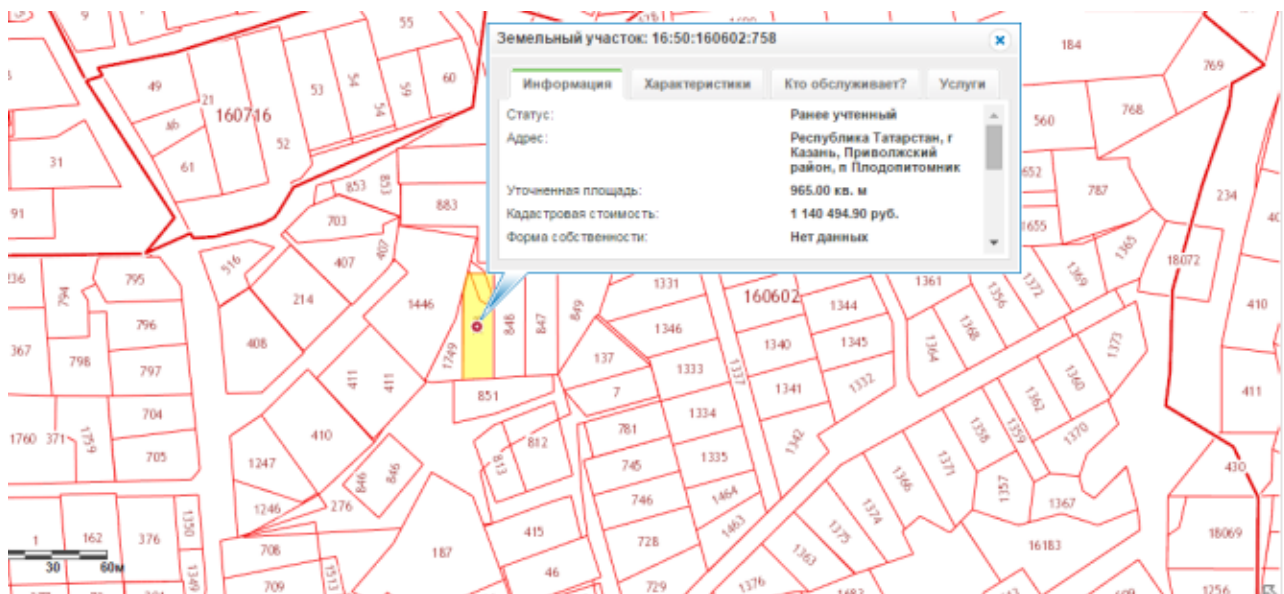
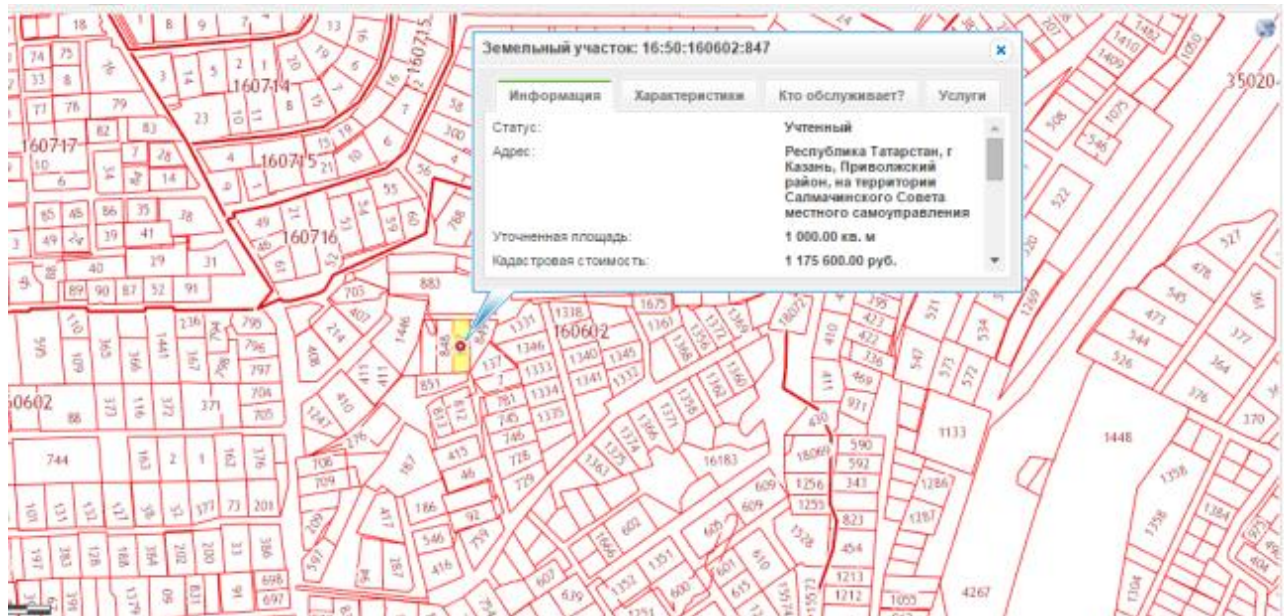
Рисунок 12.1 Местоположение земельного участка











12.1.4 Износ объекта оценки

Износ для земельных участков не определяется. 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 стоимости улучшений.

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

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

12.1.6 Информация о текущем использовании объектов оценки

Земельные участки не используются в настоящее время.

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

На величину рыночной стоимости оказывает влияние следующие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки: местоположение объекта, физические характеристики, сервис и коммуникации.

Объект оценки расположен по адресу: Республика Татарстан (Татарстан).

Республика Татарстан является субъектом Российской Федерации и входит в состав Приволжского Федерального округа. Столица республики - город Казань.

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

Общая площадь Республики составляет 67 836,2 кв. км. Протяженность территории – 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток. Татарстан граничит: на западе – с Чувашской Республикой, на востоке – с Республикой Башкортостан, на северо-западе – с Республикой Марий Эл, на севере – с Удмуртской Республикой и Кировской областью, на юге – с Оренбургской, Самарской и Ульяновской областями. Границ с иностранными государствами Татарстан не имеет.

Территория Республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правом берегу Волги и юго-востоке республики. Более 16% территории республики покрыто лесами. Климат республики – умеренно-континентальный.

Территория Республики Татарстан состоит из 43-х районов и 20-ти городов, 14 из которых республиканского значения.

Республика Татарстан располагает развитой транспортной сетью. Ее основу составляют автомагистрали, железные дороги, четыре судоходные реки: Волга, Кама, Вятка, Белая, нефте- и газопроводы, авиалинии. Важнейшими железными дорогами являются магистрали, проходящие через города Зеленодольск, Казань, Агрыз (часть дороги Москва-Екатеринбург) и через нефтедобывающие районы юго-восточной части республики (часть дороги Москва-Челябинск). Несколько меньшее значение имеют меридиальные дороги Зеленодольск-Ульяновск и Агрыз-Бугульма.

Рисунок 12.3 Карта Республики Татарстан



Фотоизображения объекта оценки

Земельный участок, кадастровый №16:20:035801:293



Земельный участок, кадастровый №16:24:170118:104





Земельный участок, кадастровый №16:24:010401:510





Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:851
Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:848
Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:883
Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:849
Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:847
Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:758









13 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

Макроэкономический обзор

К факторам, оказывающим влияние на рынок недвижимости и необходимым учитывать при оценке, можно отнести следующие:

Факторы государственного регулирования рынка недвижимости:

- нормативные акты, регулирующие сделки купли-продажи недвижимости;
- налоговое регулирование, касающееся сделок с недвижимостью;
- отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне.

Макроэкономические факторы:

- темпы экономического роста;
- объем промышленного производства;
- уровень занятости трудоспособного населения;
- ставки доходности по основным финансовым инструментам;
- платежный баланс страны;
- состояние торгового баланса;
- приток и отток инвестиций;
- темп изменения доходов населения;
- темп изменения потребительских цен.

Микроэкономические факторы:

- экономическая ситуация в регионе;
- диверсификация занятости работоспособного населения;
- экономические перспективы развития региона;
- притоки и оттоки инвестиций в регион.

Социальное положение в регионе:

- возможность межэтнических и военных столкновений;
- отношение к частному капиталу;
- отношение к иностранному капиталу;
- устойчивость политики администрации региона;
- уровень безработицы в регионе;
- популярность проводимой администрацией региона политики.

Основное значение при оценке недвижимости имеют макроэкономические факторы, политическая ситуация в стране и регионах, общеэкономическая ситуация, состояние финансового рынка. Если же действие макроэкономических факторов относительно стабильно, то состояние рынка недвижимости определяется микроэкономическими факторами.

Таким образом, при анализе рынка в процессе оценке недвижимости, основное внимание должно уделяться факторам макроэкономического развития страны.

13.1.1 Основные показатели развития российской экономики за 1 квартал 2015г.²

Данные за март текущего года показали углубление спада экономики. По оценке Минэкономразвития России, ВВП с исключением сезонного и календарного фактора сократился в марте на 1,0% после снижения на 0,3% в феврале.

Объем ВВП к марту прошлого года, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 3,4 процента.

В связи с опубликованными в марте отчетными данными ФТС оценка сокращения ВВП в феврале к февралю прошлого года была скорректирована с -2,3% до -1,2%, за счет увеличения чистых налогов на продукты в результате роста экспорта нефтепродуктов и нефти в страны дальнего зарубежья в феврале 2015 года.

Отрицательное влияние на динамику ВВП в марте оказали сокращение объемов торговли, снижение объемов строительных работ и падение экспорта газа при консервативной оценке динамики нефтепродуктов.

Темп сокращения чистых налогов на продукты и импорт в марте оказался более глубоким - 5,3% к соответствующему периоду прошлого года. По использованию доходов наибольшее отрицательное влияние на ВВП оказало сокращение инвестиций в основной капитал и снижение оборота розничной торговли. Таким образом, по имеющимся оценкам, волна спада в I квартале переместилась с февраля на март.

По оценке Минэкономразвития России, в I квартале 2015 г. ВВП сократился на 2,2 процента. На снижение ВВП повлиял спад в строительстве, обрабатывающих производствах, розничной торговле. Положительное влияние оказали динамика сельского хозяйства и добыча полезных ископаемых.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом после роста производства в декабре, в январе-феврале рост сократился, а в марте возобновился, составив 0,3 процента. В добыче полезных ископаемых в марте сокращение замедлилось до -0,2 против -0,6% в феврале.

В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после сокращения в декабре-феврале, в марте восстановился рост – на 0,4 процента.

В обрабатывающих производствах после сокращения в январе-феврале, в марте рост восстановился и составил 0,4 процента.

В отраслях промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение в производстве кокса и нефтепродуктов, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; после роста в январе-феврале сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева. После замедления в феврале, в марте возобновился рост в химическом производстве.

Из потребительских отраслей в марте продолжилось сокращение производства в отраслях легкой промышленности и сократился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования и в производстве транспортных средств и оборудования.

В марте, по оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал замедлилось, составив 0,3% против снижения на 1,5% в январе и на 0,7% в феврале.

В строительстве продолжилась тенденция снижения – в марте, по оценке Минэкономразвития России, оно составило 1,3 процента.

Положительные темпы продолжает демонстрировать сельское хозяйство, в марте с исключением сезонности прирост составил 0,3 процента.

² <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/201504293>

Начавшееся в конце 2014 года сокращение спроса на труд продолжилось и в 2015 году. По оценке Минэкономразвития России, уровень общей безработицы в течение I квартала 2015 г. увеличился с 5,1% экономически активного населения (с исключением сезонного фактора) в январе до 5,5% в марте. В результате, по оценке

Минэкономразвития России, в среднем за I квартал безработица составила 5,3% экономически активного населения (сезонность исключена).

Экспорт товаров в марте 2015 г., по оценке, составил 29,9 млрд. долл. США (63,7% к марту 2014 г. и 102,6% к февралю 2015 года).

Импорт товаров в марте текущего года, по оценке, составил 18,2 млрд. долл. США (66,4% к марту 2014 г. и 116,8% к февралю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в марте 2015 г., по оценке, составило 11,8 млрд. долл. США, относительно марта 2014 г. снизилось на 40,1 процента.

В марте 2015 г. потребительская инфляция снизилась до 1,2% с 2,2% в феврале, с начала года она составила 7,4% (в марте 2014 г. – 1,0%, с начала года – 2,3%), за годовой период рост продолжился (16,9% к марту 2014 года).

Основные показатели развития экономики
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2014 год		2015 год			
	март	январь-март	февр.	март	март (с искл. сезон. и календ. факт., к предыд. п-ду) ¹⁾	январь-март
ВВП ¹⁾	100,8	100,9	98,8	96,6	-1,0	97,8
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	101,0	102,3	102,2	101,2		107,4
Индекс промышленного производства ³⁾	101,4	101,1	98,4	99,4	0,3	99,6
Обрабатывающие производства ⁴⁾	103,5	102,4	97,2	98,1	0,4	98,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,7	102,5	103,2 ⁷⁾	104,2 ⁷⁾	0,3	103,5 ⁷⁾
Инвестиции в основной капитал	95,3	94,7	93,5 ⁵⁾	94,7 ⁵⁾	-0,3	94,0 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	94,3	93,6	96,9 ⁷⁾	93,3 ⁷⁾	-1,3	95,3 ⁵⁾
Ввод в действие жилых домов ⁷⁾	125,4	130,6	147,7	124,4		132,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	92,7	96,6	98,4 ⁷⁾	98,2 ⁷⁾	-1,1	98,6 ⁷⁾
Реальная заработная плата	103,8	104,4	92,6 ⁷⁾	90,7 ⁵⁾	-1,3	91,7 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	31486	30057	31325	33205 ⁵⁾		31800 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,4	5,5	5,8	5,9 ⁶⁾	5,5	5,7 ⁶⁾
Оборот розничной торговли ⁷⁾	104,5	103,9	92,8	91,3	-0,9	93,3
Объем платных услуг населению	101,3	101,2	98,9 ⁷⁾	98,0 ⁷⁾	-0,4	99,2 ⁷⁾
Экспорт товаров, млрд. долл. США	47,0	123,0	29,2	29,9 ⁸⁾		86,6 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	27,4	72,5	15,6	18,2 ⁸⁾		46,2 ⁸⁾

Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	106,7	106,8	57,3	54,5		52,8
--	-------	-------	------	------	--	------

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Январь, март - в% к предыдущему месяцу, январь-март - в% к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁸⁾ Оценка

Рынок недвижимости Татарстана и г.Казани³

Начавшаяся в 2014 году неблагоприятная экономическая ситуация практически не отразилась на продажах строителей жилой недвижимости, которые, напротив, увеличили объемы продаж на фоне резкого падения рубля и зачистки банковского сектора. Такая ситуация выглядит парадоксально с учетом ухудшения макроэкономических условий, но она вполне соответствует российскому менталитету – население стремится уберечь денежные средства от девальвации и возможного кризиса банковской системы или введения контроля над движением капитала. Опасения последнего выглядят относительно обоснованными (хотя пока АСВ безукоризненно выполняло свои обязательства, а государство в лице и президента, и премьера, и ЦБ РФ неоднократно заявляло о приверженности принципам свободного рынка), однако попытки защититься от падения рубля путем вложений в недвижимость вызывают сомнения. Цены на жилую недвижимость (за исключением класса люкс) перешли в рублевое измерение в предыдущий кризис и с тех пор устанавливались в национальной валюте. Если не произойдет дальнейшего хаотического обвала рубля и взлета инфляции, за которыми может последовать долларизация всей экономики, цены на жилье вряд ли снова будут исчисляться в долларах, поскольку доходы и сбережения потребителей по большей части номинированы в рублях.

Кроме того, мы полагаем, что тенденция к росту цен в последние две недели декабря 2014-го и планы строителей жилья повысить расценки в 2015-м на 20–30%, чтобы компенсировать убытки от девальвации рубля и повышения процентных расходов, – это лишь попытка выдать желаемое за действительное. На фрагментированном рынке с высоким уровнем конкуренции и уже теперь достаточно большим объемом предложения, где некоторые игроки неизбежно начнут испытывать финансовые проблемы, вероятность ценовой конкуренции и демпинга только возрастет, и девелоперы будут вынуждены абсорбировать увеличение затрат на 10–15% (примерно 5–10% их расходов привязано к доллару и евро, а повышение стоимости финансирования составляет еще 5%), а не перекладывать это увеличение на плечи покупателей. Тем более что покупательная способность, особенно на товары эластичного спроса, явно снизится (мы ожидаем более чем на 7%). Таким образом, любое повышение цен будет кратковременным, и при существенном сокращении рабочих мест, продолжительном падении реальных доходов и сохранении высоких процентных ставок цены на жилье в отдельных регионах (например, в Московской области) могут снизиться. Застройщики уже возвращаются к скидкам, чтобы стимулировать спрос.

На рынке жилья по-прежнему присутствует фундаментальный спрос, что способствует последующему восстановлению рынка, но это, скорее, перспектива не 2015 года. Текущие ставки по ипотечным кредитам чрезмерно высоки (по сути, кредитование сейчас предоставляется Сбербанком и ВТБ24, а у банков, занимающихся оставшиеся 40% ипотечного кредитования, – заградительные ставки), и отсутствие ипотечного финансирования может сократить спрос на 20–30%, так как по ипотеке продается около 30% всего жилья в РФ и от 40 до 80% – на первичном рынке. Еще раз отметим, что масштабы спада будут зависеть от того, как долго процентные ставки останутся на высоких уровнях и насколько банки ужесточат требования при выдаче новых ипотечных кредитов (для текущих продаж повышение суммы первоначального взноса имеет большее значение, чем повышение ставок). Быстрое снижение процентных ставок, которое

³ http://kazned.ru/article/4526?title=Chto_zhdet_rossiyskiy_rynok_nedvizhimosti_v_2015_godu

ождается рынком, отчасти выправит ситуацию или, по крайней мере, уменьшит масштабы падения продаж и предотвратит или минимизирует снижение цен.

Кризис не может продолжаться вечно, так что закономерен вопрос: чего следует ожидать на этапе восстановления? Мы полагаем, что на этот раз, как и во время финансового кризиса 2008–2009 годов, сектор жилой недвижимости окажется в авангарде экономического роста. Фундаментальный спрос в России остается на высоком уровне: на душу населения в стране приходится лишь 24 кв. м жилья (и Москва по этому показателю уступает, скажем, Санкт-Петербургу). В условиях восстановления экономики дополнительное предложение, имеющееся сейчас на рынке, исчезнет довольно быстро, что приведет к скорому превышению спроса над предложением. В разных регионах этот процесс будет неравномерным.

Спрос на жилье в республике обеспечивается достаточно большими финансовыми возможностями населения, а также множеством кредитных программ со стороны российских банков и активностью агентств недвижимости. При этом строительные компании возводят квартиры в Татарстане различного уровня. Он начинается с эконо-класса и заканчивается элитным жильем, которое находится на одном уровне с московским (отметим, что продажа квартир идет весьма и весьма активно во всех ценовых сегментах). В настоящее время активно продаются новостройки в Казани и других городах, так же жилье на вторичном рынке.

Буквально каждый год как грибы после дождя растут новые микрорайоны, в которых уже создана вся социальная инфраструктура и имеется большой выбор коммерческой недвижимости для организации офисов компаний, магазинов, салонов красоты и других объектов. Следует отметить, что коммерческая недвижимость в республике становится все более и более популярной. Так, активное развитие экономики не могло не привести к быстрому росту количества компаний, которым требуются офисы, склады и другие виды коммерческой недвижимости.

Высокий уровень доходов у части населения автономной республики способствует тому, что в республике активно продаются земельные участки для строительства дач и коттеджей. Часто покупатели обращают внимание на продажу земельных участков в Альметьевске. Более того, отметим, что земля в Татарстане дорожает с каждым годом, поэтому если вы хотите недорого купить себе недвижимость, то позаботиться об этом необходимо прямо сейчас. В этом случае вы сможете не только приобрести себе жилье, но и сделать выгодные инвестиции, которые окупятся сторицей. Вообще, можно сказать, что продажа домов в Татарстане является весьма популярной, однако наиболее ценные участки земли уже заняты и продаются по очень высоким ценам. Все это приводит к активизации строительства в дальних пригородах Казани, например продаются коттеджи в Нижнекамске.

В последние годы весь рынок недвижимости за городом отличается существенным ростом и динамичностью. Все больше граждан желают покидать душные города и обзаводиться собственными загородными домами, дачами, коттеджами. Спрос на загородные жилые объекты в связи с этим нередко оказывается намного выше имеющихся предложений, что, естественно, приводит к завышению стоимости на такую недвижимость со стороны множественных продавцов. В подобной ситуации лишь четкая оценка загородного дома специалистом независимой оценочной компании в полной мере поможет уберечь покупателя от больших переплат при заключении сделок о купле и продаже загородной недвижимости.

Оценка загородного дома, надо отметить, выполняется по иным критериям, чем оценка городской жилой квартиры. В процессе выполнения подобной процедуры оценщик принимает во внимание большее число факторов, к которым надо отнести следующие:

- обеспеченность участка и дома различными инженерными коммуникациями,
- качество почвы и воды в данной местности,
- «престижность» местности,
- наличие рядом с домом пруда, озера, реки, рощи, леса,
- удаленность от железнодорожных и автобусных станций, от ближайшего города и другие.

Каждый из этих факторов оказывает серьезнейшее влияние на установление окончательной стоимости объекта загородной недвижимости.

Опытный специалист точно знает, что оценка загородного дома – это целый комплекс связанных мероприятий, результаты которого могут «удивить» даже многих продавцов

недвижимости. Нередко человек после выполнения оценки хозпостроек или своем загородном участке, не говоря уж про сам загородный дом, узнает, что является владельцем очень дорогостоящей недвижимости.

Необходимо отметить, что достаточно часто специалист оценочной компании, должен не только в совершенстве знать все методики оценочной деятельности, но также и обладать определенной творческой жилкой, то есть, мыслить широко. Лишь в этом случае можно грамотно выполнить оценку загородной недвижимости, а также быть полностью уверенным в ее объективности и полезности. Мнение о том, что оценка некоторых мелких хозпостроек, к примеру, бани, особенного значения не имеет, естественно, неверно. Достаточно часто именно грамотная оценка таких хозпостроек способна значительно увеличить общую стоимость Вашего загородного дома или земельного участка.

Если оценивать собственную загородную недвижимость максимально субъективно, то избежать какой-то предвзятости просто-напросто невозможно, так как любому человеку хочется как можно больше выжать из имеющейся собственности. Точно таким же образом и покупатель не может быть максимально объективным – ему хочется приобрести недвижимость подешевле, что весьма естественно. Чтобы избежать такого субъективизма и возможных будущих проблем, приглашается независимый оценщик, который точно знает, как необходимо выполнять оценку, включая также все мелкие хозпостройки, возведенные на территории участка.

С 2004 года загородные дома стали пользоваться большой популярностью. Вслед за этим крупные строительные фирмы поняли перспективу развития такого сегмента рынка и стали осваивать строительство коттеджных поселков. Судите сами у поселков коттеджей неоспоримые преимущества перед отдельно стоящими зданиями.

В первую очередь коттеджный поселок – это создание удобной жизненной среды для владельцев загородных домов. Обычно загородный дом покупают люди с достатком выше среднего, а они привыкли к комфорту. Загородный поселок может обеспечить должный уровень комфорта и безопасности. Единый план застройки поселка гарантирует домовладельцам отсутствие, например, промышленного объекта рядом с их домом через несколько лет. К тому же застройщик коттеджного поселка чаще всего обеспечивает вас не только жильем, но инфраструктурой. Если поселок расположен за городом, в нем обязательно будет хороший магазин, детский сад или вечерняя группа для детей, развлекательный комплекс. К поселку обычно ведет новая, хорошо освещенная дорога, на строительство которой каждый из владельцев тратит только часть денег. Безопасность – еще одна немаловажная деталь загородных поселков. Обычно на территории поселка есть своя служба охраны.

В последние несколько лет на рынке недвижимости стали появляться новые направления, особо популярные в Европе. Одним из таких направлений в жилищной сфере стали таунхаусы. Таунхаус представляет собой специальным образом собранные коттеджные секции, у которых свой собственный вход и небольшой участок земли вокруг них.

Наиболее удачное место для размещения такого жилья – районы, удаленные от центра города, тихие улочки, где запрещено высотное строительство.

Таунхаус обычно рассматривают как средний вариант между фешенебельной квартирой и загородным домом.

Причин для выбора таунхауса в качестве решения ваших жилищных проблем существует несколько. Вы можете желать спокойствия и тишины загородного дома, изолированности от соседей, но не желать тратить много свободного времени каждый день на поездки на работу. Некоторые владельцы квартир предпочитают иметь небольшой садик вокруг своего дома, но у них нет средств на большой земельный участок. В конце концов, таунхаус – это выбор экономных людей. Цена квадратного метра такого жилья значительно ниже, чем у квартир в новостройках или загородных домов.

Таунхаусы не только удобны, но и выгодны. По оценке экспертов в течение ближайших двух лет рынок продажи таунхаусов вырастет до 20% всего рынка недвижимости. В таком случае свой таунхаус будет выгодно сдавать в аренду.

Наименование	Местонахождение	Площадь дома, кв.м.	Стоимость дома, руб.	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб. / сотка	Источник
Коттеджный комплекс «Загородный клуб»	3 км от Казани, Зеленодольский р-он	от 147	от 6 500 000	от 600	230 000	http://www.zagorod-club.ru/
Коттеджный комплекс «Пятидворье»	10 км от Казани на въезде в Верхнеуслонский р-он	от 157	от 7 400 000	от 800	165 000	http://www.zagorod-club.ru/
Коттеджный комплекс «Золотые ключи»	3 км от Казани, Зеленодольский р-он	от 148	от 8 132 835	от 600	210 000	http://www.zagorod-club.ru/
Коттеджный комплекс «Мешинские дачи»	28 км от Казани, Пестречинский р-он	от 90	от 3 300 000	от 600	86 000	http://www.zagorod-club.ru/
Коттеджный комплекс «Благодатное»	10 км от Казани, Зеленодольский р-он			от 500	80 000	http://www.zagorod-club.ru/
Коттеджный комплекс "Светлый"	Пестречинский район, д. Куюки	от 33	от 1 600 000	от 850	40 000	http://www.zagorod-club.ru/
Коттеджный комплекс "СултанАй"	п. Константиновка	от 100	от 1 600 000	от 850	180 000	sultanay.ru и http://domnavolge.net/
Коттеджный комплекс "Умырзая"	Лаишевский район	от 100	от 3 500 000	от 700	55 000	umyrzaya.ru
Коттеджный комплекс "Лесной городок"	Приволжский район	от 120	от 3 500 000	от 100	200 000	http://domnavolge.net/
Коттеджный комплекс "Волжская Гавань"	Кировский район	от 150	от 7 500 000	от 600	500 000	http://dom-etalon.ru/kottedzhnye-komplekсы/volzhs-kaya-gavan
Коттеджный комплекс "Ореховка"	Зеленодольский район, пос. Дубровка	от 123	от 4 674 000	от 931	180 000	ореховка.рф
Коттеджный комплекс "Казанская Усадьба"	Приволжский район	от 195	от 13 650 000	от 900	400 000	http://kazanusadba.ru/

Рынок загородной недвижимости Казани: прогнозы и перспективы⁴

Около трех тысяч объектов загородной недвижимости в окрестностях Казани выставлено на продажу. DK.RU выяснил, как видят игроки рынка будущее данного сегмента.

В первой половине 2014 года экономическая ситуация и условия ведения бизнеса начали усложняться. Как следствие, до 11% годовых выросли ставки по ипотеке.

Во второй половине года в Казани пошел на спад ввод жилья в эксплуатацию. В городском Исполкоме ожидают, что фактический ввод к концу года составит 23,7% от общего планируемого объема.

В то же время, игроки рынка отмечают увеличение спроса на загородные дома в

⁴ <http://kazan.dk.ru/news/rynok-zagorodnoy-nedvizhimosti-kazani-prognozy-i-perspektivy-236908122#ixzz3OPYqH1Lv>

окрестностях Казани. Ожидается, что к концу года количества сделок с загородной недвижимостью вырастет на 10-20%.

При этом покупатели стали более требовательными. Из-за этого участники рынка стали постепенно отказываться от комплексной застройки в пользу точечной.

Руководитель АН «Флэт» Руслан Хабибрахманов:

- Весь объем негативных предпосылок, провоцирующих падение разных рынков, стал проверкой на прочность рынка недвижимости Казани и России в целом. В которой последний не только прошел проверку, но и достаточно укрепил свои позиции. Под конец года в некоторых сегментах недвижимости отмечена положительная динамика рыночной стоимости до 10%. Рынок доказал свою рентабельность и надежность в качестве актива для сохранения денежных средств. В будущем, думаю, продолжит рост в размере не превышающем уровень инфляции.

Эксперты: стоит ли сейчас покупать земельные участки⁵

15% - на столько может подорожать земля в 2015 году, уверяют девелоперы, но не все эксперты с ними согласны.

На потребительском рынке, если не ажиотаж, то, несомненно, повышенный спрос. Практически на все, что более-менее ценно. В зависимости от располагаемой суммы люди пытаются вложить деньги - кто в новый холодильник, кто в автомобиль, кто в землю и квартиры. Есть ли смысл сейчас покупать недвижимость и с какими проблемами можно столкнуться при такой покупке?

На квартиру хватает немногим (так, чтобы не влезать в ипотеку), поэтому народ устремил взоры на более доступную недвижимость - земельные участки экономкласса. Девелоперы говорят, что в последние дни заметно вырос спрос на недорогие участки без подряда (это участки, не привязанные к дополнительным дорогостоящим работам: строительство дома или фундамента, водопровода, электросетей и т.п.). И намекают: пока цены на них не растут, но с нового года начнется рост. Так ли это?

"Земля вполне может стать активом для сохранения небольших капиталов от трехсот тысяч рублей, - говорит директор одной из девелоперских компаний Сергей Мазенков. - Мы наблюдаем сегодня повышенную покупательскую активность недорогих земельных участков, потому что есть ряд объективных факторов: земля не дешевеет и не будет дешеветь никогда, она не амортизируется в отличие от автомобиля, от шубы, которую можно сносить".

Ему вторит эксперт рынка Олег Санинский, утверждая, что именно сейчас - самое выгодное время для покупки. "Девелоперы и землевладельцы скоро начнут готовиться к весенне-летнему сезону, когда участки традиционно поднимаются в цене", - говорит он. Некоторые эксперты прогнозируют, что в начале года цены на участки экономкласса могут вырасти на 10-15 процентов.

А вот доктор экономических наук, профессор РАНХиГС Елена Иванкина считает, что подобные прогнозы - скорее рекламный ход. "Действительно, участки экономкласса, как и относительно дешевые квартиры, сейчас идут влет. Но это продлится недолго", - предупреждает эксперт.

По ее мнению, в 2015 году на рынке будут наблюдаться самые противоречивые тенденции, произойдет смешение двух типов кризиса: с одной стороны, приостановятся продажи, с другой, приостановится спрос. "Все ожидают рецессии, спада - вот тогда будет особенно выгодно выходить на рынок. В 2016-17 годах цены на недвижимость будут падать. А затем начнется рост", - предполагает Елена Иванкина.

Однако при этом советует: "В землю нужно вкладываться всегда, если есть возможность". Но предупреждает: есть закон об изъятии. Если в течение трех лет участок не будет использоваться по назначению, его могут изъять. Так что лучше всего, конечно, на земле что-то построить и либо пользоваться самому, либо сдавать в аренду. Если такой возможности нет, то продавать участок нужно, разумеется, только в период роста рынка.

Но может быть, лучше вложить деньги в земельный участок не в чистом поле без подряда, а в садовом товариществе? Председатель Всероссийской организации "Садоводы России" Андрей

⁵ <http://www.reportal.ru/news/2014/12/26/eksperty-stoit-li-seichas-pokupat-zemelnye-uchastki.html>

Туманов сказал прямо: "Земельные участки в садовом товариществе - это чаще всего неликвидный товар". По его словам, садовое товарищество сегодня - это полуанархическое сообщество. "Только 30 процентов из них имеют нормальные документы, у остальных - псевдодокументы. Человек может продать дачу с огромными долгами, и это выяснится только после покупки - в садоводческом товариществе все возможно", - уверяет Андрей Туманов.

Покупка участка под индивидуальное жилищное строительство, по мнению Туманова, более безопасна - "там цепочка более отрегулирована, там меньше вероятности нарваться на неприятности". Тем не менее при любой сделке с землей обязательна хотя бы консультация с юристом - качество документов и ликвидность приобретаемого участка ни один человек без специальной подготовки оценить не сможет, говорит Андрей Туманов.

Если вы собираетесь хозяйствовать на участке (что-то строить, выращивать, отдыхать), то покупать имеет смысл, считает эксперт. Если же у вас цель - закопать деньги, чтобы потом выросло дерево с монетами, то надо иметь в виду некоторые обстоятельства. "Первое - хорошо подпрыгнул земельный налог, а скоро введут еще и имущественный (на строения), - напоминает Андрей Туманов. - Если это садовое товарищество, то придется еще регулярно платить членские и целевые взносы. А как только повышаются налоги, участок теряет в капитализации".

Комментарий

"Дачные участки предназначены для отдыха и производства сельхозпродукции. Человек может построить самую дешевую бытовку, вскопать пару грядок, и это будет означать, что он использует землю по назначению", - пояснила юрист, эксперт по земельному праву Анастасия Козлова.

Люди, которые купили небольшой участок, могут не опасаться за свои вложения, продолжает эксперт. Эта опасность касается скорее крупных землевладельцев и их активов, имеющих целевое назначение - для производства сельскохозяйственной продукции, промышленного производства, инфраструктурных объектов, жилой застройки".

14 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ

14.1 Особенности земли как объекта оценки.

Земля обладает рядом специфических особенностей, которые учитываются в процессе оценки ее стоимости:

- земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, он – продукт природы;
- следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа;
- во всех отраслях народного хозяйства земля является пространственным операционным базисом, то есть местом, на котором совершается процесс труда;
- в сельском хозяйстве земля является главным средством производства. Здесь она выступает не только как место, где осуществляется производственный процесс, но и как предмет и орудие труда;
- земля пространственно (по площади) ограничена и ничем не заменима;
- неизнашиваемость и вечность. 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 стоимости улучшений;
- земля характеризуется постоянством местоположения (неперемещаемая), поэтому ее пространственные формы и многие свойства стабильны;
- земля, в отличие от других средств производства и объектов недвижимости, обладает плодородием, что позволяет в массовом порядке производить сельскохозяйственную и иную продукцию.

14.2 Термины и определения.

Объект оценки.

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Закона № 135-ФЗ. 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.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

Т.е. объектом оценки является стоимость земельного участка (право пользования или совокупность прав пользования и владения). Соответственно, видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.

Цель оценки и вид стоимости.

Определение рыночной стоимости для постановки на баланс.

При определении рыночной стоимости земельного участка определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть реализован на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за пользование объектом оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за пользование объектом оценки выражен в денежной форме (п.6 ФСО № 2).

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

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

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

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

Цена — денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (ст. 3 Закона № 135-ФЗ, п. 4 ФСО № 1).

Предполагаемое использование оценки.

Предполагаемое использование — для постановки на баланс. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

14.3 Рыночные методы оценки земельных участков.

Рыночные методы предназначены для определения рыночной стоимости земельных участков, находящихся на территории городских и сельских поселений, отнесенных в соответствии с Земельным кодексом РФ к категории земель поселений (далее земельные участки) в случае, если покупателями являются физические или юридические лица, не имевшие на данном земельном участке зданий, строений, сооружений в собственности. В рамках трех подходов оценки (затратный, сравнительный и доходный) существуют следующие методы оценки земельных участков:

Таблица 14.1

№ п/п	Название	Область применения	Теоретическая основа
1	Метод остатка для земли	Универсальный метод для застроенных участков, по которым есть информация о доходах от объекта в целом (участок с улучшениями на нем).	Доход от объекта (участок с улучшениями) равен сумме дохода от улучшений и дохода от непосредственно земельного участка.
2	Метод предполагаемого использования	Для незастроенных участков больших площадей, разбиваемых на отдельные земельные наделы под будущую застройку.	Дисконтирование чистых доходов от продажи застроенных в будущем земельных наделов.
3	Метод сравнения продаж	Универсальный метод при наличии информации о совершенных сделках с участками, схожими с объектом оценки.	Внесение поправок (на различия по месту расположения, окружению, рельефу, конфигурации и др. отличий) в цены сопоставимых объектов.
4	Метод распределения	Участки застроены относительно новыми однотипными объектами с несущественными	Сложившееся соотношение между стоимостью земельного участка с

№ п/п	Название	Область применения	Теоретическая основа
		различиями в местоположении, конфигурации и наличии коммуникаций.	улучшениями и стоимостью улучшений на нем.
5	Метод выделения	Застроенные участки, в которых стоимость улучшений в общей стоимости объекта небольшая и легко рассчитывается.	Вычитание из цены продажи сопоставимого с объектом оценки земельного участка стоимости улучшений на оцениваемом объекте.
6	Метод капитализации земельной ренты	Универсальный метод для застроенных и незастроенных земельных участков, по которым имеются сведения о величине арендной платы.	Доходы в виде арендной платы (по рыночным ставкам) пропорциональны стоимости участка, т.е. стоимость участка равна частному от деления чистого операционного дохода от аренды участка на коэффициент капитализации.

Источник: анализ ООО «Ди энд Эл Оценка»

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Существует три общепринятых подхода к оценке земли:

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

2.Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора).

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

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

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.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени. Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков. Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

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

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

Расчет стоимости в рамках каждого из трех описанных выше подходов проводится соответствующими методами, рассмотренными ниже.

14.3.1 Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

14.3.2 Метод выделения

Метод выделения применяется в рамках Подхода сравнимых продаж, в данном случае неприменим, так как нет информации о застройке оцениваемого земельного участка.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и/или элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементарным стоимостным показателям относятся элементарные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементарные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементарных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно–индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

14.3.3 Метод распределения

Метод распределения применяется в рамках Подхода сравнимых продаж. В связи с отсутствием информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости – данный метод не использовался.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

14.3.4 Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется в рамках Доходного подхода. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Данный метод не использовался, так как отсутствует информация о рыночных арендных ставках на земельные участки.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- 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).

14.3.5 Метод предполагаемого использования

Метод применяется в рамках Доходного подхода. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим максимальный доход. В нашем случае земельные участки имеют законодательное ограничение по использованию, т.е. оцениваемые земельные участки могут быть использованы под застройку административного здания, таким

образом, этот вариант является единственно возможным и нет необходимости использования данного метода.

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.

14.3.6 Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

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

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 запольняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня запольняемости 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).

В ходе выполнения работ по определению арендной платы за земельный участок проводилась в следующей последовательности:

- расчет рыночной стоимости права собственности на земельный участок;
- расчет ставки капитализации для земельного участка;
- расчет годовой арендной платы за земельный участок.

14.4 Обоснование выбора подходов оценки.

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. В данном случае объект оценки не используется в коммерческих целях и не является объектом, приносящим доходы.

Доходный подход в рамках данного отчета не применяем по следующим причинам:

- отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Следовательно, использование доходного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки является не приемлемым. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода.

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. 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;

В настоящем отчете при определении рыночной стоимости земельного участка применяем метод сравнения продаж

15 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Исполнитель, исходя из объема информации о технических характеристиках здания, предоставленной Заказчиком, для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода определил метод прямого сравнительного анализа продаж.

Расчет рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на свободном рынке. Данный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект недвижимости заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Используя рыночную информацию о ценах, уплаченных за сопоставимые объекты, отражается рыночная стоимость оцениваемых объектов или их группы.

Теоретической основой подхода является следующее положение: стоимость объектов оценки определяется путем внесения в цены сопоставимых объектов поправок по элементам и единицам сравнения. Причем, если сопоставимый объект имеет лучшие показатели, чем объект оценки, то поправка будет иметь отрицательный знак и наоборот.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности.

Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.

Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых.

15.1.1 Выбор района с развитым рынком

Рынок недвижимости Республики Татарстан умеренно развивается по всем сегментам – жилая, коммерческая. Рынок земли развивается в достаточной степени, на рынке присутствуют предложения на продажу земельных участков. В дальнейших расчетах возможно использование информации по оцениваемому региону, где имеются предложения по продаже земельных участков для строительства объектов указанного назначения.

15.1.2 Выбор объектов аналогов.

При применении метода сравнительного анализа продаж мы провели исследование рынка, чтобы найти недавно выставленные предложения по продаже земельных участков. В результате исследования были выявлены объекты, потенциально являющиеся аналогами для оцениваемого. Однако, их количество невелико. Для целей настоящей оценки было принято решение в пользу качества оценки и, в связи с ограниченностью выборки, Исполнителем было принято решение использовать небольшое количество аналогов, но максимально соответствующих оцениваемым объектам.

Описание объектов-аналогов для земельных участков представлено в следующей таблице:

Таблица 15.1 Описание объектов-аналогов (Земельный участок, кадастровый №16:20:035801:293)

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	май 2015 г.	май 2015 г.	май 2015 г.	май 2015 г.
Категория земель	земли с/х назначения	земли с/х назначения	земли с/х назначения	земли с/х назначения
Разрешенное использование	садоводство	садоводство	садоводство	садоводство
Местоположение	с/т Шурычий	с/т Шурычий	с/т Шурычий	с/т Шурычий
Наличие коммуникаций	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка
Площадь, кв. м	400	400	400	340
Цена предложения за объект, руб.	850 000	900 000	775 000	1 000 000
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.	2 125	2 250	1 938	2 941
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	фундамент под баню 6*10 и баню
Контакты	89179287377	89600441668	89274184982	89600485240
Источник информации	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_524563148	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_537450563	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_553824417	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3_4_sot._izhs_553397357

Источник: анализ ООО «Ди энд Эл Оценка»

Таблица 15.2 Описание объектов-аналогов (Земельный участок, кадастровый №16:24:170118:104)

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	май 2015 г.	май 2015 г.	май 2015 г.	май 2015 г.
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Местоположение	г. Лаишево	г. Лаишево	г. Лаишево	г. Лаишево
Наличие коммуникаций	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка
Площадь, кв. м	700	1 800	2 400	1 588
Цена предложения за объект, руб.	2 150 000	3 700 000	7 000 007	4 000 000
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.	3 071	2 056	2 917	2 519
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Контакты				
Источник информации	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_569026571	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_569501569	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._izhs_438983414	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._izhs_566615480

Источник: анализ ООО «Ди энд Эл Оценка»

Таблица 15.3 Описание объектов-аналогов (Земельный участок, кадастровый №16:24:010401:510)

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	май 2015 г.	май 2015 г.	май 2015 г.	май 2015 г.
Категория земель	земли с/х назначения	земли с/х назначения	земли с/х назначения	земли с/х назначения
Разрешенное использование	с/х производство	с/х производство	с/х производство	с/х производство
Местоположение	с. Смолдееврово	Никольское с/п	с. Именьково	с. Курманаково
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь, кв. м	63 340	500 000	180 000	110 000
Цена предложения за объект, руб.	6 500 000	51 000 000	18 000 000	8 800 000
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.	103	102	100	80
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Контакты	89874202160	89655958741	88432491717	89376173715
Источник информации	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_633_ga_snt_dnp_401105664	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_50_ga_promnaznacheniya_531697175	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_snt_dnp_568699128	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_izhs_546256284

Источник: анализ ООО «Ди энд Эл Оценка»

Таблица 15.4 Описание объектов-аналогов
(Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:851
Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:848
Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:883
Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:849
Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:847
Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:758)

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	май 2015 г.	май 2015 г.	май 2015 г.	май 2015 г.
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС и выращивание с/х продукции	ИЖС и выращивание с/х продукции	ИЖС и выращивание с/х продукции	ИЖС и выращивание с/х продукции
Местоположение	п. Плодопитомник	п. Плодопитомник	п. Плодопитомник	п. Плодопитомник
Наличие коммуникаций	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка
Площадь, кв. м	1 000	2 000	830	900
Цена предложения за объект, руб.	4 950 000	10 000 000	3 900 000	4 500 000
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.	4 950	5 000	4 699	5 000
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Контакты	89003225607	89050265365	89276731454	89050265365
Источник информации	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_526502082	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_533604172	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot_izhs_515882935	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_91_sot_izhs_538812153

Источник: анализ ООО «Ди энд Эл Оценка»

Копии страниц сайтов и предоставлены в приложении к данному отчету.

15.1.3 Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта аналога по всем элементам.

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

15.1.4 Выбор единицы сравнения.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю. В качестве единицы сравнения была выбрана цена продажи за 1 кв. м.

15.1.5 Корректировка значения единицы сравнения для объектов аналогов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

При определении стоимости недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность внесения корректировок:

Переданные права собственности на недвижимость;
Условия финансирования;
Условия продажи;
Дата совершения сделки;
Местоположение;
Физические характеристики;
Экономические характеристики;
Отклонения от целевого использования и т.д.

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

15.1.6 Описание вносимых поправок.

Права собственности на недвижимость. Поправка на юридические права на земельный участок не применялась, поскольку необходимо определить рыночную стоимость земельного участка, как для собственника.

Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости. У Оценщика нет информации о вариантах финансовых расчетов. Предполагается, что все предложения по сделкам будут производиться путем расчета покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи и не обременены чем-либо. Корректировка по данному элементу не применялась.

Условия продажи. Для расчетов применяются цены предложений по аналогичным объектам недвижимости. При использовании таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг».

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (торг) – скидка на торг для земельных участков под ИЖС составит 6% и 13% для с/х назначения⁶

Дата предложения. Данные о предложениях на продажу объектов аналогов взяты на момент оценки. Корректировка на дату предложения не производилась.

Корректировка на разрешенное использование. Согласно проведенному анализу, объект оценки и выбранные аналоги имеют идентичное разрешенное использование. Таким образом, для целей настоящей оценки, Исполнитель принял решение не рассчитывать поправку на разрешенное использование.

Корректировка на коммуникации. В результате анализа рынка было выявлено что, наличие коммуникаций на участке (электроснабжение, газоснабжение, канализация и водопровод) делает земельный участок более привлекательным на рынке, что делает его стоимость более высокой.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Таблица 15.5 Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций

Наименование	Размер корректировки, %	Среднее значение корректировки, %
Электричество	15-25	20
Газоснабжение	15-25	20
Водоснабжение	5-15	10
Канализация	5-15	10

Источник: данные сайта www.rviev.ru, анализ ООО «Ди энд Эл Оценка»

Оцениваемые земельные участки, как и объекты-аналоги, расположены в административных границах города, и в равной степени обеспечены коммуникациями. Таким образом, для целей настоящей оценки, поправка на наличие коммуникаций не применялась ввиду равной обеспеченности объекта оценки и аналогов коммуникациями.

⁶ Лейфер А.А., Шегурова А.А. Справочник оценщика недвижимости. Нижний Новгород 2012.

Местоположение.

Поправка на месторасположение учитывает престижность района расположения объекта недвижимости, а так же ближайшее окружение и другие особенности.

Объекты-аналоги, также как и объект-оценки расположены в промышленных зонах региона. В рамках проведения настоящей оценки, в связи со схожестью локальной привлекательности местоположения оцениваемых объектов и аналогов, равной степенью развитости районов города и равной обеспеченностью земельных участков инфраструктурой, Оценщиком принято решение корректировку на местоположение не рассчитывать.

Поправка на общую площадь земельного участка

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.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка⁷.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель произвел расчет величины рыночной стоимости. Исполнитель рассчитал:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенную величину стоимости, руб.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

⁷ Справочника оценщика недвижимости, 2014г. (Лейфер Л.А.)

Расчет рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода**Земельный участок, кадастровый №16:20:035801:293**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения за объект, руб.		850 000	900 000	775 000	1 000 000
Дополнительный улучшения		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	фундамент под баню 6*10 и баню ⁸
Величина корректировки		0	0	0	-243 667
Скорректированная цена		850 000	900 000	775 000	756 333
Цена продажи/предложения 1 кв.м, руб.		2 125	2 250	1 938	2 225
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Величина корректировки		-13.0%	-13.0%	-13.0%	-13.0%
Скорректированная цена		1 849	1 958	1 686	1 935
Наличие коммуникаций	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		1 849	1 958	1 686	1 935
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Категория земель	земли с/х назначения	земли с/х назначения	земли с/х назначения	земли с/х назначения	земли с/х назначения
Разрешенное использование	садоводство	садоводство	садоводство	садоводство	садоводство
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Местоположение	РТ, Зеленодольский р-н, С/Т Шурячий, уч. 293	с/т Шурячий	с/т Шурячий	с/т Шурячий	с/т Шурячий
Величина корректировки		1.00	1.00	1.00	1.00
Скорректированная цена		1849	1958	1686	1935
Площадь земельного участка, кв.м.	330	400	400	400	340
Величина корректировки		1.00	1.00	1.00	1.00
Скорректированная цена		1 849	1 958	1 686	1 935
Показатель совокупной корректировки		13.00%	13.00%	13.00%	37.37%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		7.69	7.69	7.69	2.68
Удельный вес объекта аналога	1	0.30	0.30	0.30	0.10
Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия		552	585	503	201
Средневзвешенная величина стоимости с учетом НДС, руб./кв. м	1 842				
Стоимость 1 кв. м земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					1 842
Общая площадь, кв.м.					330.00
Стоимость всего земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					607 700

Источник: расчет ООО «Ди энд Эл Оценка»

⁸ <http://www.severecosrub.ru/fundamenti.html>
http://lesorub44.ru/zalivka_i_gidroizoljaciya_fundamenta.html
<http://www.a-doma.ru/akcii-i-ceny/>

Земельный участок, кадастровый №16:24:170118:104

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения за объект, руб.		2 150 000	3 700 000	7 000 007	4 000 000
Дополнительный улучшения		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Величина корректировки		0	0	0	0
Скорректированная цена		2 150 000	3 700 000	7 000 007	4 000 000
Цена продажи/предложения 1 кв.м, руб.		3 071	2 056	2 917	2 519
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Величина корректировки		-6.0%	-6.0%	-6.0%	-6.0%
Скорректированная цена		2 887	1 932	2 742	2 368
Наличие коммуникаций	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		2 887	1 932	2 742	2 368
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Местоположение	РТ, Лаишевский р-н, г. Лаишево, ул. Кирпично-Заводская	г. Лаишево	г. Лаишево	г. Лаишево	г. Лаишево
Величина корректировки		1.00	1.00	1.00	1.00
Скорректированная цена		2887	1932	2742	2368
Площадь земельного участка, кв.м.	2 038	700	1 800	2 400	1 588
Величина корректировки		0.98	1.00	0.98	0.98
Скорректированная цена		2 829	1 932	2 687	2 320
Показатель совокупной корректировки		8.00%	6.00%	8.00%	8.00%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		12.50	16.67	12.50	12.50
Удельный вес объекта аналога	1	0.23	0.31	0.23	0.23
Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия		653	595	620	535
Средневзвешенная величина стоимости с учетом НДС, руб./кв. м	2 403				
Стоимость 1 кв. м земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					2 403
Общая площадь, кв.м.					2 038.00
Стоимость всего земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					4 897 300

Источник: расчет ООО «Ди энд Эл Оценка»

Земельный участок, кадастровый №16:24:010401:510

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения за объект, руб.		6 500 000	51 000 000	18 000 000	8 800 000
Дополнительный улучшения		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Величина корректировки		0	0	0	0
Скорректированная цена		6 500 000	51 000 000	18 000 000	8 800 000
Цена продажи/предложения 1 кв.м, руб.		103	102	100	80
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Величина корректировки		-13.0%	-13.0%	-13.0%	-13.0%
Скорректированная цена		89	89	87	70
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		89	89	87	70
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Категория земель	земли с/х назначения	земли с/х назначения	земли с/х назначения	земли с/х назначения	земли с/х назначения
Разрешенное использование	с/х производство	с/х производство	с/х производство	с/х производство	с/х производство
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Местоположение	РТ, Лаишевский р-н, Малоелгинское с/п	с. Смолдеярово	Никольское с/п	с. Именьково	с. Курманаково
Величина корректировки		1.00	1.00	1.00	1.00
Скорректированная цена		89	89	87	70
Площадь земельного участка, кв.м.	440 000	63 340	500 000	180 000	110 000
Величина корректировки		0.87	1.00	0.89	0.89
Скорректированная цена		78	89	77	62
Показатель совокупной корректировки		26.00%	13.00%	24.00%	24.00%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		3.85	7.69	4.17	4.17
Удельный вес объекта аналога	1	0.19	0.39	0.21	0.21
Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия		15	34	16	13
Средневзвешенная величина стоимости с учетом НДС, руб./кв. м	79				
Стоимость 1 кв. м земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					79
Общая площадь, кв.м.					440 000.00
Стоимость всего земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					34 587 600

Источник: расчет ООО «Ди энд Эл Оценка»

Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:851

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения за объект, руб.		4 950 000	10 000 000	3 900 000	4 500 000
Дополнительный улучшения		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Величина корректировки		0	0	0	0
Скорректированная цена		4 950 000	10 000 000	3 900 000	4 500 000
Цена продажи/предложения 1 кв.м, руб.		4 950	5 000	4 699	5 000
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Величина корректировки		-6.0%	-6.0%	-6.0%	-6.0%
Скорректированная цена		4 653	4 700	4 417	4 700
Наличие коммуникаций	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		4 653	4 700	4 417	4 700
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС и выращивание с/х продукции	ИЖС и выращивание с/х продукции	ИЖС и выращивание с/х продукции	ИЖС и выращивание с/х продукции	ИЖС и выращивание с/х продукции
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Местоположение	п. Плодопитомник	п. Плодопитомник	п. Плодопитомник	п. Плодопитомник	п. Плодопитомник
Величина корректировки		1.00	1.00	1.00	1.00
Скорректированная цена		4653	4700	4417	4700
Площадь земельного участка, кв.м.	966	1 000	2 000	830	900
Величина корректировки		1.00	1.02	1.00	1.00
Скорректированная цена		4 653	4 794	4 417	4 700
Показатель совокупной корректировки		6.00%	8.00%	6.00%	6.00%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		16.67	12.50	16.67	16.67
Удельный вес объекта аналога	1	0.27	0.20	0.27	0.27
Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия		1 241	959	1 178	1 253
Средневзвешенная величина стоимости с учетом НДС, руб./кв. м	4 631				
Стоимость 1 кв. м земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					4 631
Общая площадь, кв.м.					966.00
Стоимость всего земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					4 473 300

Источник: расчет ООО «Ди энд Эл Оценка»

Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:848

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения за объект, руб.		4 950 000	10 000 000	3 900 000	4 500 000
Дополнительный улучшения		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Величина корректировки		0	0	0	0
Скорректированная цена		4 950 000	10 000 000	3 900 000	4 500 000
Цена продажи/предложения 1 кв.м, руб.		4 950	5 000	4 699	5 000
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Величина корректировки		-6.0%	-6.0%	-6.0%	-6.0%
Скорректированная цена		4 653	4 700	4 417	4 700
Наличие коммуникаций	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		4 653	4 700	4 417	4 700
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС и выращивание с/х продукции	ИЖС и выращивание с/х продукции	ИЖС и выращивание с/х продукции	ИЖС и выращивание с/х продукции	ИЖС и выращивание с/х продукции
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Местоположение	п. Плодопитомник	п. Плодопитомник	п. Плодопитомник	п. Плодопитомник	п. Плодопитомник
Величина корректировки		1.00	1.00	1.00	1.00
Скорректированная цена		4653	4700	4417	4700
Площадь земельного участка, кв.м.	1 000	1 000	2 000	830	900
Величина корректировки		1.00	1.02	1.00	1.00
Скорректированная цена		4 653	4 794	4 417	4 700
Показатель совокупной корректировки		6.00%	8.00%	6.00%	6.00%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		16.67	12.50	16.67	16.67
Удельный вес объекта аналога	1	0.27	0.20	0.27	0.27
Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия		1 241	959	1 178	1 253
Средневзвешенная величина стоимости с учетом НДС, руб./кв. м	4 631				
Стоимость 1 кв. м земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					4 631
Общая площадь, кв.м.					1 000.00
Стоимость всего земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					4 630 800

Источник: расчет ООО «Ди энд Эл Оценка»

Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:883

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения за объект, руб.		4 950 000	10 000 000	3 900 000	4 500 000
Дополнительный улучшения		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Величина корректировки		0	0	0	0
Скорректированная цена		4 950 000	10 000 000	3 900 000	4 500 000
Цена продажи/предложения 1 кв.м, руб.		4 950	5 000	4 699	5 000
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Величина корректировки		-6.0%	-6.0%	-6.0%	-6.0%
Скорректированная цена		4 653	4 700	4 417	4 700
Наличие коммуникаций	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		4 653	4 700	4 417	4 700
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Местоположение	РТ, г.Казань, Приволжский р-н	п. Плодопитомник	п. Плодопитомник	п. Плодопитомник	п. Плодопитомник
Величина корректировки		1.00	1.00	1.00	1.00
Скорректированная цена		4653	4700	4417	4700
Площадь земельного участка, кв.м.	5 506	1 000	2 000	830	900
Величина корректировки		0.92	0.94	0.92	0.92
Скорректированная цена		4 281	4 418	4 064	4 324
Показатель совокупной корректировки		14.00%	12.00%	14.00%	14.00%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		7.14	8.33	7.14	7.14
Удельный вес объекта аналога	1	0.24	0.28	0.24	0.24
Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия		1 027	1 237	975	1 038
Средневзвешенная величина стоимости с учетом НДС, руб./кв. м	4 277				
Стоимость 1 кв. м земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					4 277
Общая площадь, кв.м.					5 506.00
Стоимость всего земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					23 551 500

Источник: расчет ООО «Ди энд Эл Оценка»

Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:849

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения за объект, руб.		4 950 000	10 000 000	3 900 000	4 500 000
Дополнительный улучшения		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Величина корректировки		0	0	0	0
Скорректированная цена		4 950 000	10 000 000	3 900 000	4 500 000
Цена продажи/предложения 1 кв.м, руб.		4 950	5 000	4 699	5 000
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Величина корректировки		-6.0%	-6.0%	-6.0%	-6.0%
Скорректированная цена		4 653	4 700	4 417	4 700
Наличие коммуникаций	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		4 653	4 700	4 417	4 700
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС и выращивание с/х продукции	ИЖС и выращивание с/х продукции	ИЖС и выращивание с/х продукции	ИЖС и выращивание с/х продукции	ИЖС и выращивание с/х продукции
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Местоположение	п. Плодопитомник	п. Плодопитомник	п. Плодопитомник	п. Плодопитомник	п. Плодопитомник
Величина корректировки		1.00	1.00	1.00	1.00
Скорректированная цена		4653	4700	4417	4700
Площадь земельного участка, кв.м.	953	1 000	2 000	830	900
Величина корректировки		1.00	1.02	1.00	1.00
Скорректированная цена		4 653	4 794	4 417	4 700
Показатель совокупной корректировки		6.00%	8.00%	6.00%	6.00%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		16.67	12.50	16.67	16.67
Удельный вес объекта аналога	1	0.27	0.20	0.27	0.27
Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия		1 241	959	1 178	1 253
Средневзвешенная величина стоимости с учетом НДС, руб./кв. м	4 631				
Стоимость 1 кв. м земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					4 631
Общая площадь, кв.м.					953.00
Стоимость всего земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					4 413 100

Источник: расчет ООО «Ди энд Эл Оценка»

Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:847

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения за объект, руб.		4 950 000	10 000 000	3 900 000	4 500 000
Дополнительный улучшения		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Величина корректировки		0	0	0	0
Скорректированная цена		4 950 000	10 000 000	3 900 000	4 500 000
Цена продажи/предложения 1 кв.м, руб.		4 950	5 000	4 699	5 000
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Величина корректировки		-6.0%	-6.0%	-6.0%	-6.0%
Скорректированная цена		4 653	4 700	4 417	4 700
Наличие коммуникаций	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		4 653	4 700	4 417	4 700
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС и выращивание с/х продукции	ИЖС и выращивание с/х продукции	ИЖС и выращивание с/х продукции	ИЖС и выращивание с/х продукции	ИЖС и выращивание с/х продукции
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Местоположение	п. Плодопитомник	п. Плодопитомник	п. Плодопитомник	п. Плодопитомник	п. Плодопитомник
Величина корректировки		1.00	1.00	1.00	1.00
Скорректированная цена		4653	4700	4417	4700
Площадь земельного участка, кв.м.	1 000	1 000	2 000	830	900
Величина корректировки		1.00	1.02	1.00	1.00
Скорректированная цена		4 653	4 794	4 417	4 700
Показатель совокупной корректировки		6.00%	8.00%	6.00%	6.00%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		16.67	12.50	16.67	16.67
Удельный вес объекта аналога	1	0.27	0.20	0.27	0.27
Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия		1 241	959	1 178	1 253
Средневзвешенная величина стоимости с учетом НДС, руб./кв. м	4 631				
Стоимость 1 кв. м земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					4 631
Общая площадь, кв.м.					1 000.00
Стоимость всего земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					4 630 800

Источник: расчет ООО «Ди энд Эл Оценка»

Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:758

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения за объект, руб.		4 950 000	10 000 000	3 900 000	4 500 000
Дополнительный улучшения		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Величина корректировки		0	0	0	0
Скорректированная цена		4 950 000	10 000 000	3 900 000	4 500 000
Цена продажи/предложения 1 кв.м, руб.		4 950	5 000	4 699	5 000
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Величина корректировки		-6.0%	-6.0%	-6.0%	-6.0%
Скорректированная цена		4 653	4 700	4 417	4 700
Наличие коммуникаций	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка	коммуникации вдоль участка
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		4 653	4 700	4 417	4 700
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%
Местоположение	РТ, г.Казань, п. Плодопитомник	п. Плодопитомник	п. Плодопитомник	п. Плодопитомник	п. Плодопитомник
Величина корректировки		1.00	1.00	1.00	1.00
Скорректированная цена		4653	4700	4417	4700
Площадь земельного участка, кв.м.	965	1 000	2 000	830	900
Величина корректировки		1.00	1.02	1.00	1.00
Скорректированная цена		4 653	4 794	4 417	4 700
Показатель совокупной корректировки		6.00%	8.00%	6.00%	6.00%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		16.67	12.50	16.67	16.67
Удельный вес объекта аналога	1	0.27	0.20	0.27	0.27
Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия		1 241	959	1 178	1 253
Средневзвешенная величина стоимости с учетом НДС, руб./кв. м	4 631				
Стоимость 1 кв. м земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					4 631
Общая площадь, кв.м.					965.00
Стоимость всего земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					4 468 700

Источник: расчет ООО «Ди энд Эл Оценка»

16 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

16.1 Описание процедуры согласования.

При выводе итоговой величины стоимости мы исходили из следующих предположений:

- объект недвижимости, рассматриваемый в данном отчёте, оценивается для определения его обоснованной рыночной стоимости;
- при выводе итоговой величины стоимости мы руководствовались количеством информации имеющейся по каждому подходу.

16.2 Обоснование выбора использования весов.

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке (доходный и затратный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

В результате выполненных расчетов оценщики пришли к заключению, что рыночная стоимость земельных участков составляет:

86 260 800

(Восемьдесят шесть миллионов двести шестьдесят тысяч восемьсот) рублей, где:

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м, руб.	Доля в праве	Рыночная стоимость, руб. (соответствующей доле в праве)
1	Земельный участок, кадастровый №16:20:035801:293	330.00	607 700	1 842	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	303 850
2	Земельный участок, кадастровый №16:24:170118:104	2 038.00	4 897 300	2 403	собственность	4 897 300
3	Земельный участок, кадастровый №16:24:010401:510	440 000.00	34 587 600	79	собственность	34 587 600
4	Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:851	966.00	4 473 300	4 631	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	2 236 650
5	Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:848	1 000.00	4 630 800	4 631	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	2 315 400
6	Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:883	5 506.00	23 551 500	4 277	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	11 775 750
7	Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:849	953.00	4 413 100	4 631	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	2 206 550
8	Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:847	1 000.00	4 630 800	4 631	общая долевая собственность, доля в праве 1/2	2 315 400
9	Земельный участок, кадастровый №16:50:160602:758	965.00	4 468 700	4 631	общая долевая собственность, доля в праве 165/1930	382 039
	ИТОГО объект оценки		86 260 800			61 020 539

Заместитель генерального директора _____ **И.В. Гордеева**

Оценщик _____ **Н.А. Васильева**

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ



ПОЛИС № 49245/776/00873/4

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 49245/886/00873/4 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Ди энд Эл Оценка»

Юридический адрес : 420111 РТ, г.Казань, ул. Тази Гиззата, д. 1Б

ИНН 1655044410 **Нерезидент** ☐

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховой случай: Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

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

Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 100 000 000 (Сто миллионов)

Франшиза не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "01" октября 2014 г. и действует по 24 часа 00 минут "30" сентября 2015 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.

Страховщик: Казанский филиал «АльфаСтрахование» / Сафина Р.Х./

На основании Доверенности
№ _____ от _____

Страхователь: /Желнова Л.М./

Место и дата выдачи полиса:
г. Казань 01.10.2014г.



**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:

Васильева Наталья Анатольевна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 9212 № 331262, выдан 20.06.2012г.
Отделом УФМС России по Республике Татарстан в Зеленодольском районе
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«17» февраля 2010г., регистрационный № 006359

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 «21» июня 2012 года.

Президент  С.А. Табакова

0012871 *

ПОЛИС № 49325/776/11509/5

Страхователь: оценщик Васильева Наталья Анатольевна

Адрес регистрации: Республика Татарстан, г. Зеленодольск, ул. Комарова, д. 14 б, кв. 34.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения убытков действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения убытков.

Страховая сумма: 3 000 000 (три миллиона) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000 (три миллиона) рублей.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "21" января 2015 г. и действует по 24 часа 00 минут "20" января 2016г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

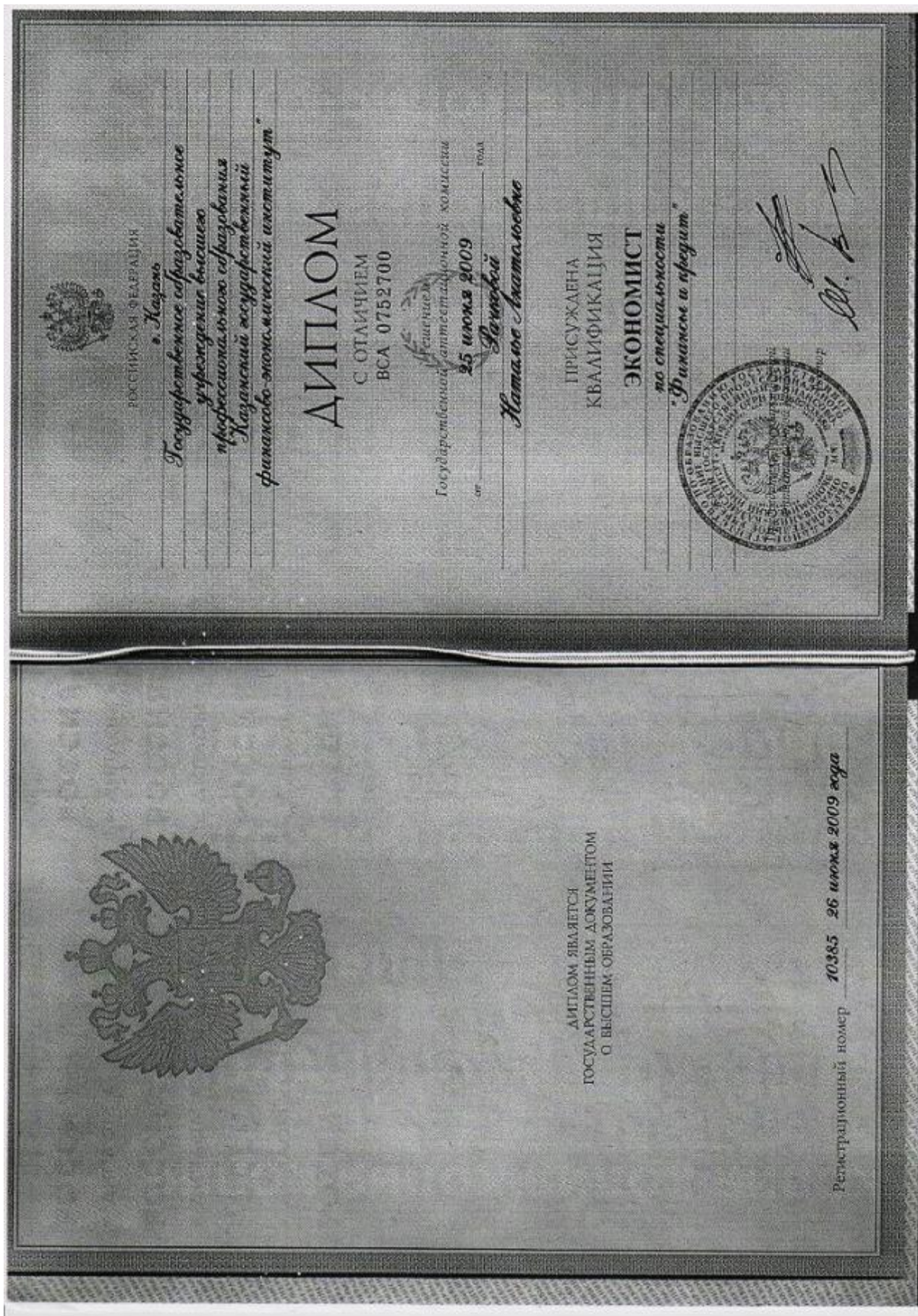
- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненных убытков в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик:

Страхователь: Васильева Н.А.

г. Казань, 20 января 2015г



Российская Федерация  г. Казань	
Фамилия, имя, отчество Рачкова Наталья Анатольевна	
Дата рождения 26 июля 1986 года	
Предыдущий документ об образовании Диплом бакалавра по направлению 'Экономика', выданный в 2008 году	
Вступительные испытания прошел(а) Поступил(а) в 2008 году в Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Казанский государственный финансово-экономический институт" (очная форма)	Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Казанский государственный финансово-экономический институт"
Завершил(а) обучение в 2009 году в Государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования "Казанский государственный финансово-экономический институт" (очная форма)	
Нормативный период обучения по очной форме 5 лет	
Направление / специализация Финансы и кредит	
Специализация Оценка собственности	
Курсовые работы: Оценка износа промышленного предприятия отлично	
Практика Производственная практика (5 курс), 6 недель, отлично	
Итоговые государственные экзамены: 1. Междисциплинарный экзамен по специальности, отлично	
Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему: "Оценка объектов недвижимости промышленного предприятия" 6 недель, отлично	
Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.	
Продолжение см. на обороте	
ПРИЛОЖЕНИЕ к ДИПЛОМУ № БСА 0752700 10385 (регистрационный номер) 26 июня 2009 года (дата выдачи)	
Решением Государственной аттестационной комиссии от 25 июня 2009 года присуждена КВАЛИФИКАЦИЯ ЭКОНОМИСТ	
Ректор Актин Секретари	 

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
КОПИИ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБЪЕКТОВ-
АНАЛОГОВ

14.05.2015 Участок 4 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Бесплатные объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Помощь ★ 0 Вход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки ↑ Поиск по объявлениям Казань ↓ Найти

Своя земля в Краснодарском крае
Земля с подлдом и без! Мкр. «Олимпийский». Детский садик, школа. Звоните!
zemlyavkrasnodare.ru

Экскурсия по новостройкам Казани!
Бесплатно! Цены от застройщика. От 1 300 000 руб. Скоро 150 объектов.
Жмите
jort.ru

Полнотелый кирпич в Татарстане
Полнотелый кирпич от 8,80 рублей в Татарстане. Оптом и в розницу. Закажите!
stmaterial.ru

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

Участок 4 сот. (ИЖС)

Размещено 12 мая в 14:54. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена **850 000 руб.** ~~-900 000 руб.-~~

Продавец **Продавец**
☎ 8 917 923-73-77 ✉ Написать сообщение
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город **Казань**

Продам участок 4 сот., земли поселений (ИЖС). Горьковское шоссе, 20 км
Продам участок 4 сот., земли поселений (ИЖС). 20 км до города
Продается участок 4 сотки в Шураиче, на центральной аллее, рядом магазин, охрана круглый год, коммуникации рядом

Номер объявления: 524563148

✉ Написать продавцу ★ В избранное ⚠ Пожаловаться ↶ Поделиться ВКонтакте Одноклассники Facebook Twitter Telegram WhatsApp

Похожие объявления: ✎ ✕

Участок 6 сот. (ИЖС)
800 000 р.

Участок 8 сот. (ИЖС)
Аудио- и видеотехника до 799 000 р.

Участок 3 сот. (ИЖС)
Горки
900 000 р.

Участок 8 сот. (ИЖС)
800 000 р.

Участок 10 сот.
850 000 р.

Когда лучше сдавать, а когда снимать квартиру?
Узнайте сейчас
Domofond.ru

Проблемы с кожей на лице?
Морозная маска вам поможет, вы не ошиблись, морозная маска кулить 900р
canott.best-goods.com

Коттедж от собственника
Продается 2х этажный дом из бруса с коммуникациями! 25 минут езды от Казани
Площадь 164 м2
Удобная планировка
Хорошо утеплен Чистый район
talone.ru Адрес и телефон
Казань

Нужен участок под ИЖС!
Построй свой дом в 15 минутах от Казани, цена участка от 293 700 рублей!
nevadart.ru Адрес и телефон

Винтовые сваи от 890 руб!
Винтовые сваи по ГОСТ с гарантией. Производство и монтаж за 1 день. Адрес!
Гарантия 10 лет.
Экономия до 55% Адрес.
Доставка тмвсплайк.рф

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_524563148

1/2

14.05.2015 Участок 4 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Бесплатные объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Помощь ★ 0 Вход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки ↑ Поиск по объявлениям Казань ↓ Найти

ЖК Лесной городок, Казань. Скидки
Ипотека от 11,9% + скидка - 2500 руб./кв.м на квартиры. Успейте приобрести!
lesnoi-gorodok.suvainholding.ru

Негде провести свое мероприятие?
Дом в аренду посуточно. Собственник. Акции и скидки. Низкие цены. Уютно.
zafarov.ru

Своя земля в Краснодарском крае
Земли с подвордом и без! Мкр. «Олимпийский». Детский садик, школа. Звоните!
zemlyavkrsnodare.ru

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

Участок 4 сот. (ИЖС)

Размещено 28 апреля в 17:31. [✕](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 189, сегодня 2



Продайте участок быстрее!

- Премии-размещение **ООН**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **1,99**

Цена

900 000 руб.

Агентство

частное лицо
на Avito с октября 2013

☎ 8 800 044 - 563

[✉ Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город

Казань

Продам участок 4 сот., земли поселений (ИЖС), 20 км до города

Продам участок 4 сот., земли поселений (ИЖС), 20 км до города

Продается участок 4 сотки в Шураче, на центральной аллее, на 3-ей линии от р.Волга. Рядом магазин, охрана круглый год. Газ и электричество вдоль участка. Здесь не только отдых, здесь целая культура и жизнь! Все, кто раздумывает над покупкой земли под Загородный домик, советую именно это место, берег Волги и 15 мин от Казани, что может быть лучше!)))

Участок в 20 мин от Казани
Под дом б/м, б/м! Развитая инфраструктура, все коммуникации. Специал!

Номер объявления: 537450563

[✉ Написать продавцу](#) [★ В избранное](#) [▲ Пожаловаться](#) [↔ Поделиться](#)

Похожие объявления: **7 из 11**
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_tzhs_537450563

1/2

14.05.2015 Участок 4 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Бесплатные объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Помощь ★ 0 Вход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки ↑ Поиск по объявлениям Казань Найти

ЖК Лесной городок, Казань. Скидки
Ипотека от 11,9% + скидка - 2500 руб./кв.м на квартиры. Успейте приобрести!
lesnoi-gorodok.suvainholding.ru

Негде провести свое мероприятие?
Дом в аренду посуточно. Собственник. Акции и скидки. Низкие цены. Уютно.
zafarov.ru

Своя земля в Краснодарском крае
Земля с подвордом и без! Мкр. «Олимпийский». Детский садик, школа. Звоните!
zemlyavkrsnodare.ru

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

Участок 4 сот. (ИЖС)

Размещено 18 апреля в 18:31. [✕](#) [Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)Просмотров: **всего 83, сегодня 1**Цена **775 000 руб.**Продавец **Ирина**[☎ 8 927 4 3-43-82](#)[✉ Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город **Казань****Продам участок 4 сот., земли поселений (ИЖС). Оренбургский тракт, 20 км**

Полуостров Щуряче. Продается участок на Волге вторая линия. 4 сотки. Удобные подъездные пути. Прекрасные соседи.

Номер объявления: 553824417

[✉ Написать продавцу](#)
[★ В избранное](#)
[⚠ Пожаловаться](#)
[↶ Поделиться](#)
[В](#)
[8](#)
[S](#)
[f](#)
[t](#)
[v](#)
[p](#)
Похожие объявления: **4**Участок 6 сот. (ИЖС)
800 000 р.Участок 8 сот. (ИЖС)
Аудио- и видеотехника до 799 000 р.Участок 7 сот. (ИЖС)
700 000 р.Участок 7 сот. (ИЖС)
700 000 р.Участок 8 сот. (ИЖС)
800 000 р.

Продайте участок быстрее!

- Премии-размещение **80%**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **100%**

5 причин, почему кухни эконом-класса стоят недорого

[Узнайте сейчас](#)

Domofond.ru

CERTA
Строительное общество

Строительство домов Под Ключ в Татарстане! Быстро, Надежно!
ooo-certa.ru

Уведом. Директ



Коттедж от собственника
Продается 2х этажный дом из бруса с коммуникациями! 25 минут езды от Казани
Площадь 164 м2
Удобная планировка
Хорошо утеплен Чистый район
talonet.ru Адрес и телефон
Казань



Нужен участок под ИЖС!
Построй свой дом в 15 минутах от Казани, цена участка от 293 700 рублей!
nevadart.ru Адрес и телефон



Винтовые сваи от 890 руб!
Винтовые сваи по ГОСТ с гарантией. Производство и монтаж за 1 день. Акции!
Гарантия 10 лет.
Экономия до 55% Акции.
Доставка
timberlay.ru

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot_izhs_553824417

1/2

14.05.2015 Участок 3.4 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Бесплатные объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Помощь ★ 0 Вход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Казань Найти

ЖК Лесной городок, Казань. Скидки
Ипотека от 11,9% + скидка - 2500 руб./кв.м на квартиры. Успейте приобрести!
lesnoi-gorodok.suvainholding.ru

Полнотелый кирпич в Татарстане
Полнотелый кирпич от 8,80 рублей в Татарстане. Оптом и в розницу. Закажите!
stmaterial.ru

Своя земля в Краснодарском крае
Земля с подвордом и без! Мкр. «Олимпийский». Детский садик, школа. Звоните!
zemlyavkrsnodare.ru

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

Участок 3.4 сот. (ИЖС)

Размещено 17 апреля в 23:50. [✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)

Просмотров: **всего 89, сегодня 1**

Цена 1 000 000 руб.

Продавец **Тимур**
[☎ 8 950 043-6240](#)
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Казань

Продам участок 3.4 сот., земли поселений (ИЖС), Горьковское шоссе, 10 км
Продаю участок в с/о Щурячий, 2-ая линия, до Волги- 20 м, свет, газ- у соседей, на участке фундамент под дом 6х10 и баню

Номер объявления: 553397357

★ В избранное ▲ Пожаловаться ➔ Поделиться В S O+ f SI t

Пожалуйста, смотрите: 4

Участок 8 сот. (ИЖС)
Оренбургский тракт,
Аудио- и
950 000 р.

Участок 6 сот. (ИЖС)
Горки
1 000 000 р.

Участок 6 сот. (ИЖС)
1 000 000 р.

Участок 12.1 сот.
1 005 000 р.

Участок 10 сот.
1 000 000 р.

5 причин, почему кухни эконо-класса стоят недорого

[Узнайте сейчас](#)

Domofond.ru

Живите лучше уже сегодня!
Ипотека от 11,9%. Банк ДельтаКредит.
Заполните заявку онлайн!
www.deltacredit.ru

Коттедж от собственника
Продается 2х этажный дом из бруса с коммуникациями! 25 минут езды от Казани
Площадь 164 м2
Удобная планировка
Хорошо утеплён Чистый район
talonei.ru Адрес и телефон
Казань

Нужен участок под ИЖС!
Построй свой дом в 15 минутах от Казани, цена участка от 293 700 рублей!
nevadart.ru Адрес и телефон

Винтовые сваи от 890 руб!
Винтовые сваи по ГОСТ с гарантией. Производство и монтаж за 1 день. Адрес!
Гарантия 10 лет.
Экономия до 55% Адрес.
Доставка
timierplai@pf

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3.4_sot_izhs_553397357

1/2

18.05.2015 Участок 7 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Бесплатные объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Помощь ★ 0 Выход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Лаишево Найти

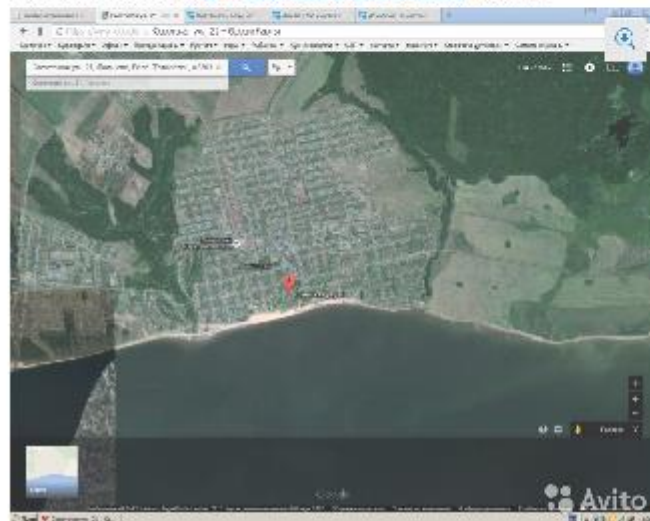
ЖК «Белый Парк 2» в районе Левобережный. Квартиры в ЖК «Белый Парк 2» от 8,5 млн.р. От 43м2. Звоните! [meslo.ru](#)

Винтовые сваи от 890 руб. Винтовые сваи по ГОСТ с гарантией. Производство и монтаж за 1 день. Адапте! [timberlain.ru](#)

Своя земля в Краснодарском крае Земля с подвордом и без! Мкр. «Олимпийский». Детский садик, школа. Звоните! [zemlya.krasnodare.ru](#)

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

Участок 7 сот. (ИЖС)

Размещено 13 мая в 08:28. [✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)Цена **2 150 000 руб.**Продавец **Рита**

☎ 8 950 044 55 95

[✉ Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город [Татарстан, Лаишево](#)

Продам участок 7 сот., земли поселений (ИЖС), 50 км до города

Земельный участок в 100 метрах от центрального пляжа есть старый дом все коммуникации прямоугольный угловой ул. Советская 21

Номер объявления: 569026571

[✉ Написать продавцу](#)
[★ В избранное](#)
[▲ Пожаловаться](#)
[↶ Поделиться](#)

Пожалуйста, выберите:



Участок 11 сот.

1 999 000 р.

Участок 26 сот.

1 980 000 р.

Участок 7.8 сот.

2 350 000 р.

Участок 17 сот.

2 000 000 р.

Участок 16 сот.

2 100 000 р.

Яндекс Директ

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_569026571Просмотров: **вчера 21, сегодня 1**

Продайте участок быстрее!

- Премия-размещение **80%**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **1,5%**



Лучшие и худшие цвета для интерьера спальни

[Узнайте прямо сейчас](#)

Domofond.ru



Каталог тканевых люстр

Каталог дизайнерских люстр от 30 тысяч

forsetgun.ru

1/2

18.05.2015 Участок 16 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Бесплатные объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Помощь

★ 0 Вход и регистрация



Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Найти



Присоединяйся к программе

Развернуть



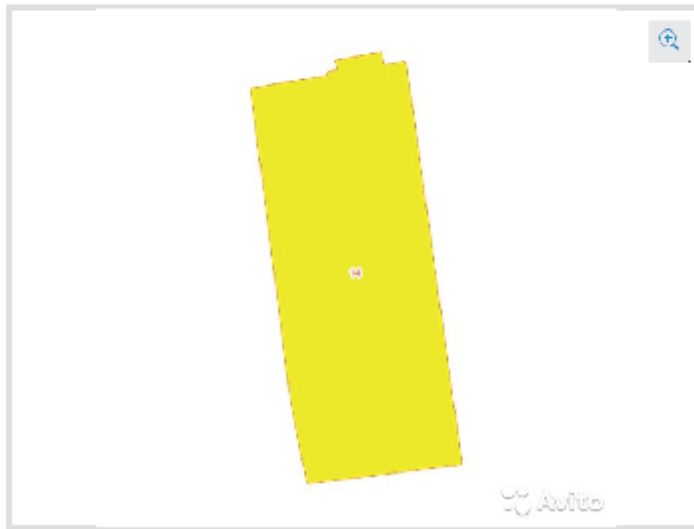
Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС)

Назад Следующее →

Участок 16 сот. (ИЖС)

Размещено 8 мая в 15:14. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 94, сегодня 3



Цена

4 000 000 руб.

Агентство

Айгуль

на Avito с 20 апреля 2015

☎ 8 527 409 81 04

✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город

Казань

Продам участок 16 сот., земли поселений (ИЖС), Оренбургский тракт, 24 км

Ламшевский район, г. Ламшево, ул. Советская

Продам отличный земельный участок, первая линия от воды. Рядом старый причал. Участок прямоугольной формы. Все коммуникации на участке. Участок расположен рядом с рекой Кама.

Также имеются предложения в: Зимняя горка, Сокуры, Б. Кабаны, М. Кабаны, Усады, Столбище и в других направлениях РТ: Высокая Горка, Верхний Услон, Камское Устье.

Номер объявления: 566615480

✉ Написать продавцу ★ В избранное ⚠ Пожаловаться ➦ Поделиться



Похожие объявления: 1-11

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_566615480

1/2

Продайте участок быстрее!

- 1. Преминум-размещение **100%**
- 2. Сделать VIP-объявлением
- 3. Выделить объявление
- 4. Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- 1. Применить пакет услуг **100%**



Лучшие и худшие цвета для интерьера спальни

Укажите прямо сейчас

Domofond.ru



Ипотека - это просто!

Ипотека от 11,5%. Банк ДельтаКредит. Заполните заявку онлайн www.deltacredit.ru

18.05.2015 Участок 18 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Бесплатные объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Помощь

★ 0 Выход и регистрация



Автомобили Недвижимость Работа Услуги еще...

Подать объявление

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Лаишево

Найти



Присоединяйся к программе

Разослать



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

Назад Следующее

Участок 18 сот. (ИЖС)

Размещено 13 мая в 17:58. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 14, сегодня 4



Продайте участок быстрее!

- Премиум-размещение **100%**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг **1-50%**

Лучшие и худшие цвета для интерьера спальни

Укажите прямо сейчас

Domofond.ru

Бизнес под ключ для агентства недвижимости

Просто и выгодно! 28600р.

Хотите увеличить доход своего агентства недвижимости?

www.a-bb.pro

Цена

3 700 000 руб.

Агентство

Агентство Недвижимости - ГиперДОМ

на Avito с июня 2011

Контактное лицо

Евгения Яшагина

+7 (812) 303-34-77

✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город

Татарстан, Лаишево

У агентства 672 объявления



Агентство Недвижимости - ГиперДОМ

Агентство Недвижимости - ГИПЕРДОМ

Продам участок 18 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города

Компания ГиперДом предлагает Вашему вниманию следующий объект.

Компания ГиперДом предлагает к Вашему вниманию следующий объект.

Продается земельный участок 18 соток в г.Лаишево по улице Б.Садовая. Ровный прямоугольный, все коммуникации вдоль участка. Хорошие подъездные пути, дорога асфальтированная. В шаговой доступности больница, детские сады, школы, магазины, остановка общественного транспорта. В непосредственной близости проходят улицы Советская, Карла Маркса, Ново-Садовая, Ленина, Крупская. Первая линия от Камы. Примем в оплату ваше жилье. Поможем в оформлении ипотеки по низким ставкам, мы сотрудничаем более чем с 30-ю банками большинство из которых дают преференции для наших клиентов!! Все документы готовы к продаже! Один взрослый собственник! Чистая продажа!

Код объекта: 1002296.

Поможем оформить ИПОТЕКУ по низким ставкам (34 банка-партнера).

Примем в оплату Ваше жилье (поможем быстро и выгодно продать

https://www.avito.ru/tatishchevo/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_569501569

1/2

18.05.2015 Участок 24 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Бесплатные объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Помощь ★ 0 Выход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Лаишево Найти

Продажа строительного песка по РТ
Продажа песка с доставкой по РТ. Цена от 100 руб/тонна с НДС. Звоните!
vipstroil116.ru

Своя земля в Краснодарском крае
Земля с подводом и без! Мкр. «Олимпийский». Детский садик, школа. Звоните!
zemlyaivkrasnodare.ru

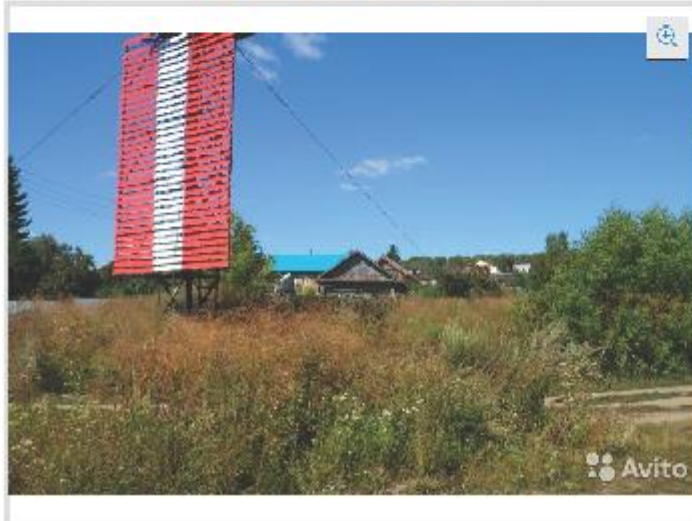
Винтовые сваи от 890 руб.
Винтовые сваи по ГОСТ с гарантией. Производство и монтаж за 1 день. Акция!
timberlayn.rp

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

Участок 24 сот. (ИЖС)

Размещено 20 апреля в 22:37. [✕](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, подлить объявление

Просмотров: всего 183, сегодня 1



Цена 7 000 007 руб.

Агентство Группа компаний "ЗВЕРЕСТ-ИНВЕСТ"

Контактное лицо РАДИК

8 917 199748 477 [✉ Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Татарстан, Лаишево

Продам участок 24 сот., земли поселений (ИЖС), 46 км до города
идеальное место для круглогодичного проживания. строится недалеко элитный яхт-клуб с обустроенной пешеходной набережной "ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ" возможно разделить участок на 2 или 3 участка на 1 й линии в ЛАИШЕВО – ровный прямоугольный с коммуникациями около старой пристани. идеальное место для круглогодичного проживания. .респектабельные соседи!!!

Номер объявления: 438983414

[✉ Написать продавцу](#) [★ В избранное](#) [👍 Похвалиться](#) [↶ Поделиться](#) [📧](#) [📞](#) [📧](#) [📧](#) [📧](#) [📧](#)

Похожие объявления: 214

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_lzhs_438983414

Продайте участок быстрее!

- 1 Премия-размещение **800000**
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- 5 Применить пакет услуг **1.5M**

Лучшие и худшие цвета для интерьера спальни

[Узнайте прямо сейчас](#)

Domofond.ru

110 000 Р
КАСКО и ТОВАРЫ
9,5% ВКРЕД

Покупать LIFAN выгодно!
Каско в подарок, особые условия по кредиту и выгода до 110 000! Звоните!

[lifanstore102.ru](#)

1/2

14.05.2015 Участок 20 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Бесплатные объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Помощь ★ 0 Вход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Земельные участки ↑ Поиск по объявлениям Казань ↓ Найти

Нужен надежный фундамент?
Строим надежные фундаменты из бетона! «Под ключ» от 7500 р. Качество ГОСТ!
kazan.fundament-gost.ru

Фундаменты любой сложности!
Фундаменты любой сложности! Закажем расчет и получим проект бесплатно!
fundkes.ru

Жидкое стекло для гидроизоляции
Завод производит жидкое стекло для гидроизоляции фундаментов и конструкций
kleyfuk.ru

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

Участок 20 сот. (ИЖС)

Размещено 20 апреля в 20:41. [✕](#) [Редактировать](#), [закрыть](#), [поднять объявление](#)Цена **500 000 руб.**Агентство **Компания**
на Avito с января 2015Контактное лицо **Ekaterina**[☎ 8 925 026 63 65](#)[✉ Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город [Казань](#) ▲ [Проспект Победы](#)

Продам участок 20 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города

Продаю зем. участок (ИЖС) 20 соток в элитном пос. Алтан по ул. Каенлы. Участок ровный, правильной формы. Стоимость 500 тыс. руб/сот. Можно размежевать на меньшие участки.

Есть варианты от 5 до 20 соток в пос. Алтан и Подопитомник

Номер объявления: 533604172

[✉ Написать продавцу](#) ★ В избранное ▲ Показать ↩ Поделиться
В 8 f + + + +

Пожалуйста, выберите:



Участок 20 сот.

▲ [Проспект Победы](#)

500 000 р.



Участок 10 сот.

▲ [Проспект Победы](#)

495 000 р.



Участок 8 сот. (ИЖС)

▲ [Проспект Победы](#)

490 000 р.



Участок 22 сот.

▲ [Проспект Победы](#)

510 000 р.



Участок 7 сот. (ИЖС)

▲ [Проспект Победы](#)

500 000 р.

Яндекс.Директ**Строительство домов. Твердые цены**

Хотите построить собственный дом? Малозаточное

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_533604172Просмотров: **всего 202**, **сегодня 5****Продайте участок быстрее!**

- Премии-размещение **80%**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **100%**



**5 причин,
почему кухни
эконом-класса
стоят недорого**

[Узнайте сейчас](#)[Domofond.ru](#)**Надежная защита от угона!**

Блокатор Перевоз за 6500р. Держим цену 2014 года! Успей заказать!

[www.s-2.ru](#)

1/2

14.05.2015 Участок 8.3 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Бесплатные объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Помощь ★ 0 Выход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Земельные участки Поиск по объявлениям Казань Найти

Кожаные куртки для женщин!
Кожаные куртки для женщин на Lamoda! Бесплатная доставка! Примерка!
lamoda.ru

Винтовые сваи от 890 руб.
Винтовые сваи по ГОСТ с гарантией. Производство и монтаж за 1 день. Акции!
timberlayn.ru

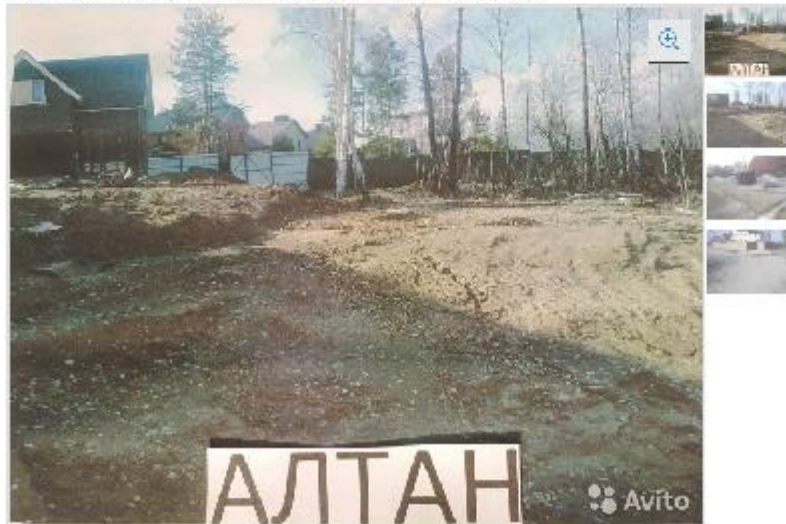
Своя земля в Краснодарском крае
Земли с подвордом и без! Мкр. «Олимпийский». Детский садик, школа. Звоните!
zemlyavkrsnodare.ru

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

Участок 8.3 сот. (ИЖС)

Размещено 7 мая в 11:31. [✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)

Просмотров: всего 934, сегодня 4



Продайте участок быстрее!

- Премии-размещение **бонус**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **1,5х**



**5 причин,
почему кухни
эконом-класса
стоят недорого**

[Узнайте сейчас](#)

Domofond.ru

Цена **3 900 000 руб.**Продавец **павел**[+7 921 671 7707](#)[✉ Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город **Казань** **Проспект Победы****Продам участок 8.3 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города**

г.Казань, пос.Алтан, ул.Клубничная, прямоугольной формы 20*40м, с газом, водой, свет на участке. Асфальт до участка.

Номер объявления: 515882935

[✉ Написать продавцу](#)
[★ В избранное](#)
[▲ Пожаловаться](#)
[↔ Поделиться](#)
Похожие объявления: **4,251**

Участок 20 сот.
 Проспект Победы
3 600 000 р.



Участок 16 сот.
 Проспект Победы
4 000 000 р.



Участок 10 сот.
 Проспект Победы
3 800 000 р.



Участок 12 сот.
 Проспект Победы
3 840 000 р.



Участок 16 сот.
 Проспект Победы
3 800 000 р.

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.3_sot_izhs_515882935

1/2

14.05.2015 Участок 9 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Бесплатные объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Помощь ★ 0 Вход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Казань Найти

Кожаные куртки для женщин!
Кожаные куртки для женщин на Lamoda! Бесплатная доставка! Примерка!
lamoda.ru

Своя земля в Краснодарском крае
Земли с подвордом и без! Мир. «Олимпийский». Детский садик, школа. Звоните!
zemlyavkrsnodare.ru

Винтовые сваи от 890 руб.
Винтовые сваи по ГОСТ с гарантией. Производство и монтаж за 1 день. Акция!
timberlain.rf

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

Участок 9 сот. (ИЖС)

Размещено 27 апреля в 22:45. [✕](#) [Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)



Цена **5 000 000 руб.**

Агентство **Компания**
на Avito с января 2015

Контактное лицо **Katerina**

☎ 925 020 60 65

[✉ Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город [Казань](#) [▲](#) [Проспект Победы](#)

Продам участок 9 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города

Продам земельные участки кат. ИЖС в пос. Алтан (ул. Клубничная, Аланлык, Каенлы, Славная, Запотова) от 5 до 20 соток. Стоимость от 500 руб за 1 сотку. Есть с центральной канализацией. Участки хорошие, ровные.

Есть так же овражные - они дешевле.

Номер объявления: 538812153

[✉ Написать продавцу](#) [★ В избранное](#) [▲ Показывать](#) [↔ Поделиться](#) [В](#) [R](#) [f](#) [S](#) [U](#) [T](#) [W](#) [G](#) [+](#)

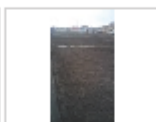
Похожие объявления: [+1](#)



Участок 12.6 сот.
▲ Проспект Победы
5 000 000 р.



Участок 17 сот.
▲ Проспект Победы
5 150 000 р.



Участок 14 сот.
▲ Проспект Победы
5 200 000 р.



Участок 16 сот.
▲ Проспект Победы
5 100 000 р.



Участок 14 сот.
▲ Проспект Победы
4 800 000 р.



Ипотека - это просто!

Ипотека от 11,5%. Банк ДельтаКредит.

Заполните заявку онлайн!

www.deltacredit.ru

Яндекс Директ



В ТОТО скидки на куртки

Новая весенняя коллекция. Все размеры в наличии. Курьерская доставка!

Женская коллекция
Каталог on-line
Интернет-магазин Адреса ТОТО
tologroup.ru Казань



Нужен участок под ИЖС?

Построй свой дом в 15 минутах от Казани, цена участка от 293 700 рублей!

nevadart.ru Адрес и телефон



Коттедж от собственника

Продается 2х этажный дом из бруса с коммуникациями! 25 минут езды от Казани

Площадь 164 м2
Удобная планировка
Хорошо утеплен Чистый район
tatorel.ru Адрес и телефон
Казань

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_tzhs_538812153

1/2

14.05.2015 Участок 10 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Бесплатные объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Помощь ★ 0 Выход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Казань Найти

Винтовые сваи от 890 руб.
Винтовые сваи по ГОСТ с гарантией. Производство и монтаж за 1 день.
Акции! timerlayk.pdf

Гидроизоляционно-ремонтные смеси
Гидроизоляционно-ремонтные смеси оптом от 18 руб/кг от производителя gidropokoi-nasla.ru

Хитрый способ сэкономить бензин!
Все АЗС это скрывают. Расход 3 л на 100 км, если оставить... proinfofore.ru

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

Участок 10 сот. (ИЖС)

Размещено 12 мая в 09:56. [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление



8 904 764 80 78

Цена **495 000 руб.**

Агентство **Mortgage**
на Avito с 02 марта 2015
[✉ 8 800 522-65-07](#) [✉ Написать сообщение](#)
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город [Казань](#) [▲](#) [Проспект Победы](#)

Продам участок 10 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города
Алтан _Плодопитомник-рядом Липки Славная. Все Коммуникаций-газ свет вода центральная.участок огорожен с двух сторон.ровный правильной формы.495 т.р.за сотку.
Восточный Вознесение Салмахи

Номер объявления: 526502082

[✉ Написать продавцу](#) [★ В избранное](#) [▲ Пожаловаться](#) [← Поделиться](#) [B](#) [f](#) [S](#) [t](#) [v](#) [p](#)

Похожие объявления: 72 1



Участок 7 сот. (ИЖС)
[▲](#) Проспект Победы
450 000 р.



Участок 20 сот.
[▲](#) Проспект Победы
500 000 р.



Участок 6 сот. (ИЖС)
[▲](#) Проспект Победы
490 000 р.



КП "АЛТАН"
Участок 22 сот.
[▲](#) Проспект Победы
510 000 р.



Участок 8.3 сот.
[▲](#) Проспект Победы
450 000 р.

Удаление морщин БЕСПЛАТНО
Удаление морщин бесплатно
Бесплатная процедура омоложения лица.
Акция только сегодня! 28+
beauty-face.ru

Строительство домов. Твердые цены

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_526502082 1/2

14.05.2015 Участок 6.33 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Бесплатные объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Помощь ★ 0 Вход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки ↑ Поиск по объявлениям Казань ↓ Найти

Найми 7 покупают в ЮниМоторс!
Характеристики, фото, комплектации и цвета на сайте у Оф.Дилера ЮниМоторс!
uni-motors.ru

Автомобили Джилли в Казани.
Официальный дилер GEEELY. Отличная цена. Автомобили в наличии с ПТС. Звоните geely-progress.ru

Строите дом?
Резиновая плитка для двора. Выдерживает до -60 градусов. Рассрочка 0%.
rezplitka.rf

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) Назад Следующее →

Участок 6.33 га (СНТ, ДНП)

Размещено 20 апреля в 17:01. [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявлениеЦена **5 500 000 руб.**Продавец **Алексей**[☎ 8 907 420 21 60](tel:89074202160)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город [Казань](#)

Продам участок 6.33 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), Оренбургский тракт, 45 км

СРОЧНО Продам участок 6.33 га, земли сельхозназначения

Месторасположение участка- Республика Татарстан. Лаишевский район. С.Смолдеярово.

Оренбургский тракт

Особые условия- Лесопосадка

Расстояние от участка до -От РКБ-46км.

Первая линия. От обочины дороги 1 метр и начинается участок

Площадь участка - 6.33га. или 63340кв.м.

Вдоль дороги 550метров. От дороги в сторону деревни 180метров

Застройка -Участок свободен от строений

Инженерные сети-Электричество - проходит по участку. До узла газорегулятора 30метров. До бытового газа - 350метров. До воды 350метров.

Статус участка Собственность физ. лица

Целевое назначение Земля сельскохозяйственного назначения.

Есть возможность 100% перевода земли под:

Просмотров: всего 294, сегодня 2

Продайте участок быстрее!

- Премия-размещение **50%**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **10%**



Когда лучше
сдавать, а когда
снимать квартиру?

[Узнайте сейчас](#)

Domofond.ru



Участок в 20мин от Казани

Под дом бытовухой! Развитая инфраструктура, все коммуникации. Спеццел!

www.izluzsaya.ruhttps://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6.33_ga_snt_dnp_401105664

1/2

14.05.2015 Участок 50 га (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Бесплатные объявления на сайте...

Объявления Магазины Помощь ★ 0 Выход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Земельные участки Поиск по объявлениям Казань Найти

Гидроизоляционно-ремонтные смеси

Гидроизоляционно-ремонтные смеси оптом от 18 руб/кг от производителя

gidropakoi-russia.ru

Жидкое стекло для гидроизоляции

Завод производит жидкое стекло для гидроизоляции фундаментов и конструкций

kleybul.ru

Нужен надежный фундамент?

Строим надежные фундаменты из бетона! «Под ключ» от 7500 р. Качество ГОСТ!

kazan.fundament-gost.ru

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения Назад Следующее →

Участок 50 га (промназначения)

Размещено 22 апреля в 16:22. [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 193, сегодня 3



Продайте участок быстрее!

- Премии-размещение **бонус**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **1,5х**

Avito ПРОМО

Цена **51 000 000 руб.**

Агентство ********
на Avito с мая 2014

Контактное лицо **Гузель**
 8 955 095-8141

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город **Казань**

Продам участок 50 га, земли промназначения, Оренбургский тракт, 20 км

Продаются земельные участки от 4 га до 50 га земли сельскохозяйственного назначения (возможно изменить категорию земель на земли населенных пунктов либо под промназначение). Возможно использовать под КФХ, логистический центр, автозаправку, производственные базы для малого и среднего бизнеса, склады. Имеются следующие предложения:

Ламшевский район Никольское сельское поселение, недалеко от Столбиц и аэропорта вдоль трассы, от Казани 20 км. Площади участков 4 га, 8 га, 18 га. (кад. номера: 16:24:050802:488, 16:24:050802:469, 16:24:050802:670)

Участки продаются как вместе так и раздельно. Право собственности на землю зарегистрировано.

Ламшевский район деревни Старая Пристань Александровское совхоз им.25л Октября Бульри Верхние и Нижние Кармачи Атабаево Большие и Малые Кабаны Габиево Державино Каипы Березовка Бима Егорьево Зимняя Горка Кыш-Иль Пальцовка Кирби Травяно Курманакоев Кукуи Алексеевский Мысовский Ташмормень Макаровка Малая Елга Шуран Полянка Боровое Матюшино Зеленый Бор Светлая Поляна Нармонка Тетеево Карадули Каранишево Астраханка Татарский Кабан Никольское Кунтечи Сапутоли Тарлыши Беляково Новая Полянка Пигали Орел Чистое Озеро Соколова Троицкий Пелево Песчаные Ковали Вороновка Рождественно Сингели Дятлово Тангачи Сокуры Обухово Среднее Девятово Емельяново Маматово Смолдеярово Столбище Усады Татарские и Русские Саралы Чирпы Именьево Меретяи Верхнеуслонский и Высокогорский районы

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_50_ga_promnaznacheniya_531697175



Ангара любой сложности!

Плоско скатная, 1000 м2 за 25 дней. Качество, гарантия.

www.avito.ru

1/2

14.05.2015 Участок 18 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Бесплатные объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Помощь ★ 0 [Вход и регистрация](#)

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки [Поиск по объявлениям](#) Казань [Найти](#)

Купите автокран. Palfinger Sany
Более 350 единиц техники. Гарантии на автокраны Palfinger Sany. В наличии!
cranes.u-rent.ru

Строите дом?
Ремонты плитки для двора. Выдерживает до -60 градусов. Рассрочка 0%.
rezniplytka.prf

Полнотелый кирпич в Татарстане
Полнотелый кирпич от 8,80 рублей в Татарстане. Оптом и в розницу. Закажите!
slimaterial.ru

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) [Назад](#) [Следующее](#) →

Участок 18 га (СНТ, ДНП)

Размещено 12 мая в 16:57. [✎ Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)

Просмотров: всего 26, сегодня 4

Продайте участок быстрее!

- [Премия-размещение **50000**](#)
- [Сделать VIP-объявлением](#)
- [Выделить объявление](#)
- [Поднять объявление в поиске](#)

Хотите большего?

- [Применить пакет услуг **1,90**](#)



Цена **18 000 000 руб.**

Агентство [Агентство недвижимости «Домино»](#)
на Avito с августа 2014

Контактное лицо Эльмира

[☎ 843 243-7-17](#) [✉ Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Казань

Продам участок 18 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 40 км до города

Продается идеально ровный, чистый земельный участок на первой линии р.Кама(длина 1 км вдоль реки) в Лаишевском районе с.Именьково площадь участка 18 га(180 000 кв.м.), сельхоз назначения, расширенное использование. Асфальт до участка, прекрасный пейзаж, чистейший воздух, близость города(40 км), хорошие подъездные пути и развитая инфраструктура делают это место наиболее привлекательным для проживания и инвестиций. Все в собственности. Цена 18 мил. руб. Возможен хороший торг при осмотре.

У агентства 91 объявление

[Агентство недвижимости «Домино»](#)
Все виды услуг в сфере недвижимости!

Avito ПРОМО

Выгодный LIFAN
110 000 Р
КАСКО в подарок
0,5% за кредит

Покупать LIFAN выгодно!
Каско в подарок, особые условия по кредиту и выгода до 110 000! Заем!
lifanmotors102.ru

Номер объявления: 568699128

[✉ Написать продавцу](#) [★ В избранное](#) [⚠ Показать](#) [↩ Поделиться](#) [В](#) [f](#) [t](#) [g](#) [p](#)

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_snt_dnp_568699128

1/2

14.05.2015 Участок 11 га (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Бесплатные объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Помощь ★ 0 Выход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Казань Найти

Купите автокран. Palfinger Sany

Более 350 единиц техники. Гарантия на автокраны Palfinger Sany. В наличии!

[sany.u-rent.ru](#)

Полнотелый кирпич в Татарстане

Полнотелый кирпич от 8,80 рублей в Татарстане. Оптом и в розницу. Заказы!

[stmaterial.ru](#)

Продажа участков под ИЖС

Близко от Казани. Участки до 30 соток. Вся инфраструктура. Доступные цены!

[tural.info](#)

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

Участок 11 га (ИЖС)

Размещено 7 мая в 17:25. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена 8 800 000 руб.

Агентство **Центр Сделок с Недвижимостью**
на Avito с сентября 2012

☎ 8 927 67 37 15 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Казань

Продам участок 11 га, земли поселений (ИЖС), Оренбургский тракт, 60 км

Продаю земельный участок сельскохозяйственного назначения в Лаишевском районе возле с Курманаково. До поселка 800 метров. На первой линии р. Кама. Коммуникации рядом. Возможен торг.

Рядом населенные пункты Лаишево, деревни Старая Пристань, Александровское, совхоз им.25л Октября, Бульри, Атабаево, Большие Кабаны, малые Кабаны, Габиево, Дерхавино, Каипы, Бима, Егорьево, Зимняя Горка, Юрби, Травяно, Куюли, Шуран, Полянка, Нармонка, Тетеево, Никольское, Салуголи, Тарлыши, Пигули, Орел, Чистое Село, Пелево, Песчаные Ковали, Вороновка, Рождественно, Сингели, Тангачи, Сокуры, Обухово, Среднее Девятово, Симондярово, Столбище, Усады, Мирный, Петровский, Чирпы, Именьево, Стары, Победилова.

Номер объявления: 546256264

✉ Написать продавцу
★ В избранное
👍 Показывать
🔗 Поделиться
📧
📱
📧
📧
📧
📧
📧

Просмотров: **всего 188, сегодня 1**

Продайте участок быстрее!

- 🏆 Премия-размещение ООН
- 👑 Сделать VIP-объявлением
- 👑 Выделить объявление
- 👑 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- 👑 Применить пакет услуг LPR

Avito ПРОМО

ВЫГОДА ОТ LIFAN

110 000 Р

КАСКО в подарок 0.5% за кредит

Покупать LIFAN выгодно!

Каско в подарок, особые условия по кредиту и выгода до 110 000! Звоните!

[lifanmotors102.ru](#)

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_izhs_546256264

1/2

***ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ДОКУМЕНТЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ (ОТСУТСТВУЮТ)***

***ПРИЛОЖЕНИЕ 4
ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ
ЭКСПЕРТИЗ
(ОТСУТСТВУЮТ)***

***ПРИЛОЖЕНИЕ 5
КОПИИ ТЕХНИЧЕСКИХ И
ПРАВООУСТАНОВЛИВАЮЩИХ
ДОКУМЕНТОВ***



О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"17" июля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи 1/2 доли в праве общей долевой собственности земельного участка для садоводства и 1/2 доли в праве общей долевой собственности садового домика с мансардой от 08.07.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "КВИНТЭСС ФИНАНС", ИНН: 1655234001, ОГРН: 1111690092832, дата гос. регистрации: 05.12.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан, КПП: 165501001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Спартаковская, д. 2

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: садоводство, общая площадь 330 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Октябрьское сельское поселение, С/Т Щурчий, участок 293

Кадастровый (или условный) номер: 16:20:035801:293

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" июля 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-22/044/2013-542

Регистратор

Бурхан И. Н.

М.П.

(подпись)

Копии
Ген. дир. *Александр Р. Р.*

Серия 16-AM

577932



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"26" декабря 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка и объекта незавершенного строительства от 13.12.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "КВИНТЭСС ФИНАНС", ИНН: 1655234001, ОГРН: 1111690092832, дата гос.регистрации: 05.12.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан, КПП: 165501001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Спартакoвская, д.2

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 2038 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, г.Лаишево, ул.Кирпично-Заводская

Кадастровый (или условный) номер: 16:24:170118:104

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" декабря 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-26/042/2013-110

Регистратор

Михайлова О. В.

М.П.

(подпись)

Копия верна
Ген. дир. Абиев

Серия 16-АН 219600

Ланшевский филиал Федерального государственного учреждения "Земельная кадастровая палата" по Республике Татарстан

Наименование органа кадастрового учета

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

"30" октября 2009г. № 1600/301/09-338815

В.1		Лист № 1		Всего листов: 2	
Общие сведения					
1	Кадастровый номер	16:24:170118:104	2	3	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.10.2009
4	Предыдущие номера:	16:24:170118:102, 16:24:170118:84	6	5	6
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.	Республика Татарстан, Ланшевский муниципальный район, г. Лаишево, ул. Кирпично-Заводская	8	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
8.1	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда
8.2	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда
9	Разрешенное использование:	Для индивидуального жилищного строительства	10	Фактическое использование:	Для индивидуального жилищного строительства
11	Площадь: 2038 +/- 16 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 269199.42	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 132.09
14	Сведения о правах:	—	15	Сведения о правах:	—
16	Особые отметки:	Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания.	17	Особые отметки:	Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания.
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 16:24:170118:104	18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 16:24:170118:84, 16:24:170118:102	18.4	Система координат: СК кадастрового округа	18.5	Система координат: СК кадастрового округа

Начальник отдела
(наименование должности)

Ф. Г. Бильдянов
(инициалы, фамилия)



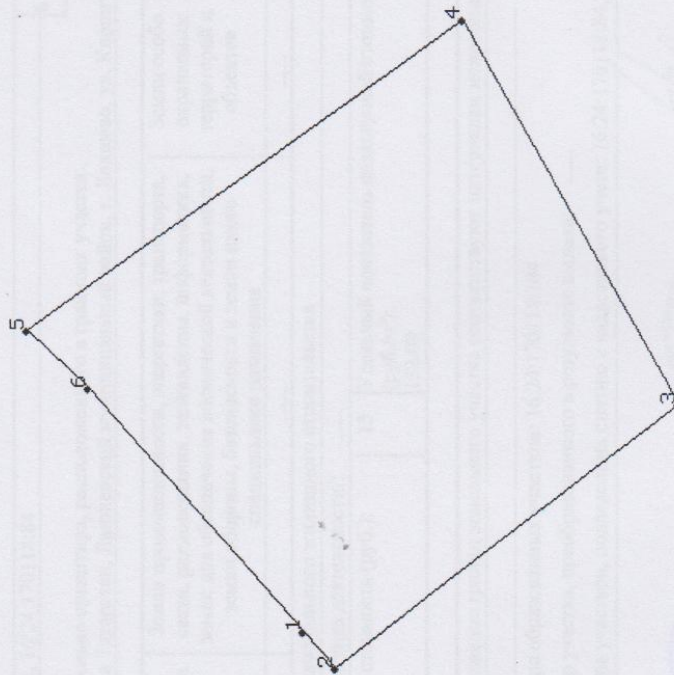
Кемел Бермет
Ген. дир. АО «КВИНТЭСС ФИНАНС»

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
"30" октября 2009г № 1600/301/09-338815

1	Кадастровый номер 16:24:170118:104	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
---	------------------------------------	---	----------	---	-----------------

План (чертеж, схема) земельного участка



Условные знаки

Масштаб 1:600

Ф. Г. Бильданов
(инициалы, фамилия)

М. П. (подпись)

Начальник отдела
(подпись и должность)

Ген. дир. А.В.В.В.В.





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"16" октября 2013 года

Документы-основания: • Соглашение об отступном от 03.10.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "КВИНТЭСС ФИНАНС", ИНН: 1655234001, ОГРН: 1111690092832, дата гос. регистрации: 05.12.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан, КПП: 165501001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Спартаковская, д. 2

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 440000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Малоелгинское сельское поселение

Кадастровый (или условный) номер: 16:24:010401:510

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" октября 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-26/035/2013-46

Регистратор

Крылова Е. Б.

М.П.

(подпись)

Серия 16-AM

842522

Наименование органа кадастрового учета

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ 1 ЗЕМЕЛЬ

B.1

"25" мая 2010г № 1600/301/10-215362

1	Калястровый номер	16:50:160602:851
---	-------------------	------------------

Лист № 1	3
----------	---

Всего листов: 2

Общие сведения

4	Предыдущие номера:
---	--------------------

Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 25.05.2010

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.

7. Политический атлас ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, на территории Салмачинского Совета местного самоуправления

8	Категория земель:
---	-------------------

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

8.1	Земли
-----	-------

8.1	Земли	Земли промышленности, энергетики, транспорта,
-----	-------	---

сельскохозяйствен

сельскохозяйственного населения

ищущих

познаватель

земли обороны, безопасности и земли иного

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

		специального назначения
--	--	-------------------------

8.2	—
-----	---

8.2	—	БСБ	—
-----	---	-----	---

9	Разрешенное испо
---	------------------

9	Разрешенное использование: для строительства индивидуального жилого дома и земельного участка
---	---

10	Фактическое испол
----	-------------------

10	Фактическое использование / характеристика деятельности	13	Удельный показатель кал
----	---	----	-------------------------

II
ПЛОЩАДЬ.
066 + 11 кв. м

II	IЗ
Площадь:	кадасстровый номер участка (г/к)
066 + / I кв м	913836
	(руб./м ²):

946			
-----	--	--	--

15 Сведения о правах

15	Сведения о правах:	_____
----	--------------------	-------

16	Особые отметки:
----	-----------------

16	Особые отметки: Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.
----	--

17	—
----	---

	17
--	----

Дополнительные

Дополнительные

18

18	сведения для регистрации	18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела.
	преобразование		

земельные участки

18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета
земельные участки	

инженер 2 категории
(наименование должности)

С. В. Никифорова
(инициалы, фамилия)

Конный
Ген. пер.

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

"25" мая 2010г № 1600/301/10-215362

Кадастровый номер 16:50:160602:851

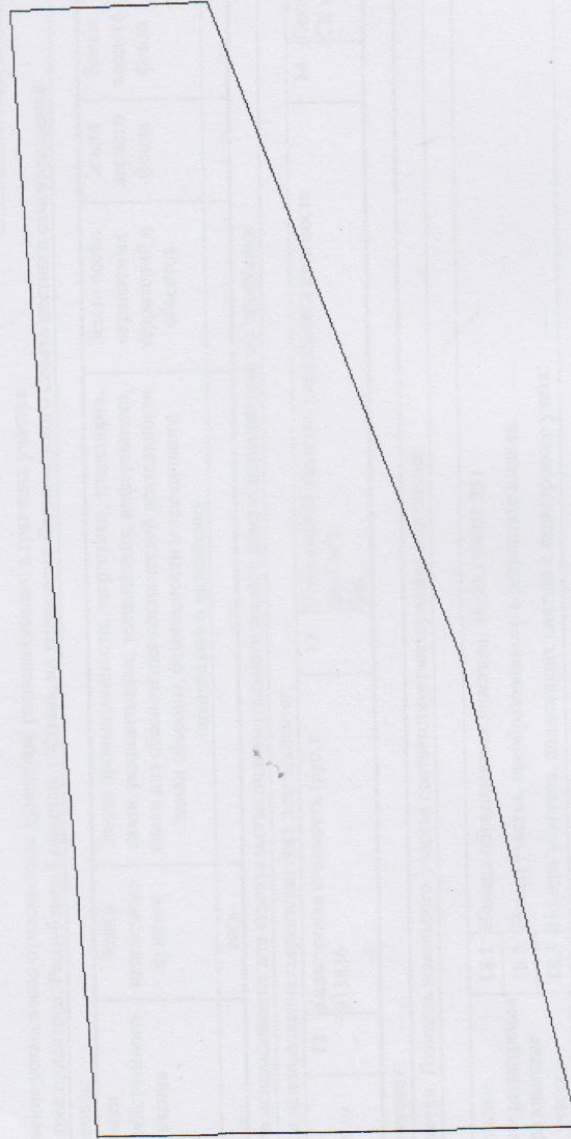
План (чертеж, схема) земельного участка

Всего листов: 2

3

Лист № 2

2



4

5 Масштаб 1:300

С. В. Никифорова
(инициалы, фамилия)инженер 2 категории
(подпись)Кочетов Верна
Ген. дир. Аблеев

М. П. (подпись)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВЕДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"31" октября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи 1/2 доли, 13/100 и 37/100 долей в праве общей долевой собственности на земельные участки от 08.10.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "КВИНТЭСС ФИНАНС", ИНН: 1655234001, ОГРН: 1111690092832, дата гос. регистрации: 05.12.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан, КПП: 165501001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Спартаковская, д. 2

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства индивидуального жилого дома и выращивания с/х продукции, общая площадь 966 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, на территории Салмачинского Совета местного самоуправления

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:160602:851

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" октября 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-01/304/2013-30

Регистратор

Арзуманова Э. И.

М.П.

(подпись)

Копии верны
Ген. дир. Ахмедов Р. Р.

Серия 16-AM 656759



16-AM



656761



СВЯДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"31" октября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи 1/2 доли, 13/100и 37/100 долей в праве общей долевой собственности на земельные участки от 08.10.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "КВИНТЭСС ФИНАНС", ИНН: 1655234001, ОГРН: 1111690092832, дата гос.регистрации: 05.12.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан, КПП: 165501001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Спартаковская, д.2

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство индивидуального жилого дома и выращивание с/х продукции, общая площадь 1000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Приволжский район, на территории Салмачинского Совета местного самоуправления

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:160602:848

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" октября 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-01/304/2013-32

Регистратор

Арзуманова Э. И.

М.П.

(подпись)

Копии верны
Ген. дир. Аббасов Р. Р.

Серия 16-AM 656761

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан

(полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

06.09.2012 № 1600/301/12-392440

1 Кадастровый номер 16:50:160602:848

Общие сведения

4 Предыдущие номера: —

5 —

7 Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.

Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, на территории Салмачинского Совета местного самоуправления

8 Категория земель:

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—	—	—	—	—	—	—	—

9 Разрешенное использование: Строительство индивидуального жилого дома и выращивание с/х продукции

10 Фактическое использование/характеристика деятельности: —

11	Площадь: 1000 +/- 11 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 1283520	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 1283.52	14	Система координат: СК кадастрового округа
----	----------------------------	----	---------------------------------------	----	--	----	---

Сведения о правах:

15	Правообладатель	Вид права	Особые отметки
	Хисматуллина Гузель Масгумовна	Общая долевая собственность	Размер доли: 50/100
	Габдрахманова Гузель Адиповна	Общая долевая собственность	Размер доли: 13/100
	Габдрахманова Гузель Адиповна	Общая долевая собственность	Размер доли: 37/100
16	Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания.		
17	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке): —		

18	Дополнительные сведения
18.1	—
18.2	ООО "ФАВОРИТ" (1659062219)
18.3	15.02.2010

С. В. Никифорова
(инициалы, фамилия)

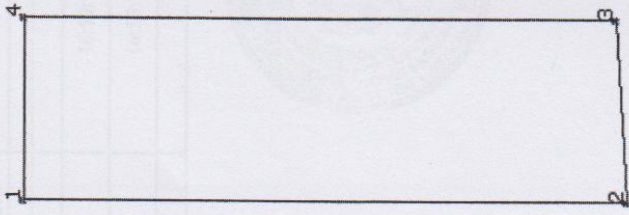


Кемелъ Бердеев
Ген. дир. Агеев Р.Р.

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

06.09.2012 № 1600/301/12-392440

1	Кадастровый номер 16:50:160602:848 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
					
5	Масштаб 1:600				

Условные знаки: —

С. В. Никифорова
(инициалы, фамилия)

инженер 2 категории
(наименование должности)
Копие Верка
Ген. дир. Ахмедов Р.Е.



КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

06.09.2012 № 1600/301/12-392440

1	Кадастровый номер 16:50:160602:848							2	Лист № 3	3	Всего листов: 5
Описание местоположения границ земельного участка											
4	№ п/п	№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Номера смежных участков		Особые отметки		
	1	2	3	4	5	6	7		8		
	1	1	4	89° 56'	17.53	—	16:50:160602:276		Адрес отсутствует		
	2	4	3	179° 55'	56.41	—	16:50:160602:847, 16:50:160602:276		Адреса правообладателей прилагаются на листе № 4		
	3	3	2	266° 21'	17.61	—	16:50:160602:276, 16:50:160602:851		Адреса правообладателей прилагаются на листе № 4		
	4	2	1	359° 57'	57.51	—	16:50:160602:276		Адрес отсутствует		

инженер 2 категории
(наименование должности)

С. В. Никифорова
(инициалы, фамилия)



Копия выдана
ген. дир. АБС

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

06.09.2012 № 1600/301/12-392440

КВ.5

1	Кадастровый номер	16:50:160602:848	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
Адрес правообладателя						
3						
4	1	16:50:160602:847	Республика Татарстан (Татарстан), г.Альметьевск, ул.Ленина, д.86, кв.17; Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Масгута Латыпова, д.58, кв.8			
2	2	16:50:160602:851	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Масгута Латыпова, д.58, кв.8; Республика Татарстан (Татарстан), г.Альметьевск, ул.Ленина, д.86, кв.17			

инженер 2 категории
(наименование должности)

С. В. Никифорова
(инициалы, фамилия)



*Ваша верна
Рен. дир. Абеев*

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 06.09.2012 № 1600/301/12-392440

КВ.6

1		Кадастровый номер 16:50:160602:848		2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
4		Описание поворотных точек границ земельного участка					
№ точки	Координаты			Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)		
	X	Y	3				
1	470446.49	1313197.39	3	4	5	0.10	
2	470388.98	1313197.44		Закрепление отсутствует	Закрепление отсутствует	0.10	
3	470390.10	1313215.01		Закрепление отсутствует	Закрепление отсутствует	0.10	
4	470446.51	1313214.92		Закрепление отсутствует	Закрепление отсутствует	0.10	

инженер 2 категории
(наименование должности)

Кемел Берма
Ген. дир. АБЭ

С. В. Никифорова
(инициалы, фамилия)





16-AM



656900



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВЯДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"19" ноября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи 1/2 доли, 13/100и 37/100 долей в праве общей долевой собственности на земельные участки от 08.10.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "КВИНТЭСС ФИНАНС", ИНН: 1655234001, ОГРН: 1111690092832, дата гос.регистрации: 05.12.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан, КПП: 165501001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Спартакoвская, д.2

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, общая площадь 5506 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Приволжский р-н

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:160602:883

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" октября 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-01/304/2013-28

Регистратор

Арзуманова Э. И.

М.П.

(подпись)

Копия выдана
Ген. дир. *Алексей*

Серия 16-AM 656900

ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Республике Татарстан

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

23.03.2011 № 1600/301/11-50286

В.1

1	Кадастровый номер	16:50:160602:883	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
Общие сведения							
4	Предельные номера:	16:50:160602:836, 16:50:160602:792, 16:50:160602:670	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.03.2011				
5	—						
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.						
8	Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	—	весь	—	—	—	—	
9	Разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 5506+/26 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 7067061.12	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 1283.52	14	Система координат: СК кадастрового округа
15	Сведения о правах: —						
16	Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания. Земельный участок будет аннулирован из государственного кадастра недвижимости в случае, если права на него не будут зарегистрированы в Управлении Росреестра по РТ в течение двух лет с даты постановки на кадастровый учет, дата указана в строке 6 кадастрового паспорта.						
17	—						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 16:50:160602:883				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —				
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 16:50:160602:836, 16:50:160602:792, 16:50:160602:670				



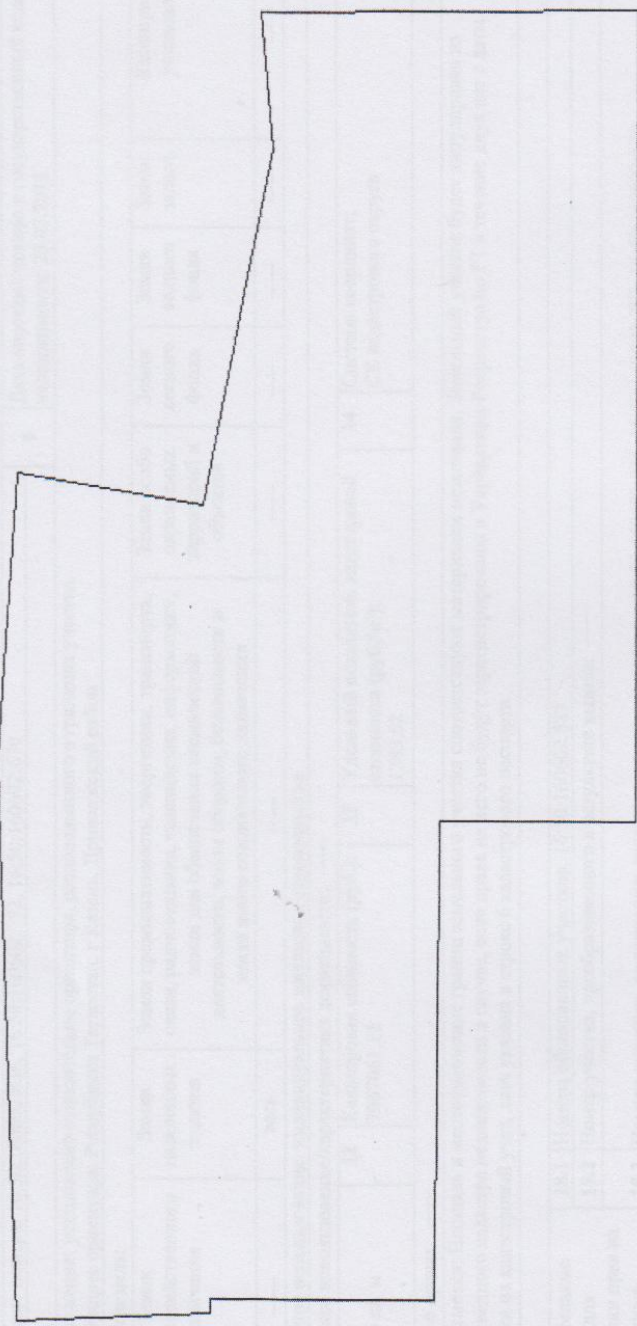
К.П. Чумакова
(инициалы, фамилия)

Копия верна
Ген. дир. Абеев

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

23.03.2011 № 1600/301/11-50286

1	Кадастровый номер 16:50:160602:883	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
План (чертеж, схема) земельного участка					
					
5	Масштаб 1:600				



К.П. Чумакова
(инициалы, фамилия)



ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ
(наименование должности)

Василий Верещагин
Рек. разр. № 0000000000



16-AM



656760



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"31" октября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи 1/2 доли, 13/100и 37/100 долей в праве общей долевой собственности на земельные участки от 08.10.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "КВИНТЭСС ФИНАНС", ИНН: 1655234001, ОГРН: 1111690092832, дата гос.регистрации: 05.12.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан, КПП: 165501001, адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Спартакoвская, д.2

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство индивидуального жилого дома и выращивание с/х продукции, общая площадь 953 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Приволжский район, на территории Салмачинского Совета местного самоуправления

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:160602:849

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" октября 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-01/304/2013-31

Регистратор

Арзуманова Э. И.

М.П.

(подпись)

Серия 16-AM 656760

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан

(полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

06.09.2012 № 1600/301/12-394956

1	Кадастровый номер	16:50:160602:849	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
Общие сведения							
4	Пределы учета:	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 16.04.2010					
5	—						
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.						
8	Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, на территории Салмачинского Совета местного самоуправления						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	—	—	—	—	—	—	
9	Разрешенное использование: Строительство индивидуального жилого дома и выращивание с/х продукции						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 953 +/- 11 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 1223194,56	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 1283,52	14	Система координат: СК кадастрового округа
Сведения о правах:							
15	Правообладатель	Вид права					
	Хисматуллина Гузель Масгутовна	Общая долевая собственность					
	Габдрахманова Гузель Адиповна	Общая долевая собственность					
16	Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания.						
17	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке): —						
18	Дополнительные сведения						
	18.1	—					
	18.2	ООО "ФАВОРИТ" (1659062219)					
	18.3	15.02.2010					

С. В. Никифорова
(инициала, фамилия)

инженер 2 категории
(наименование должности)

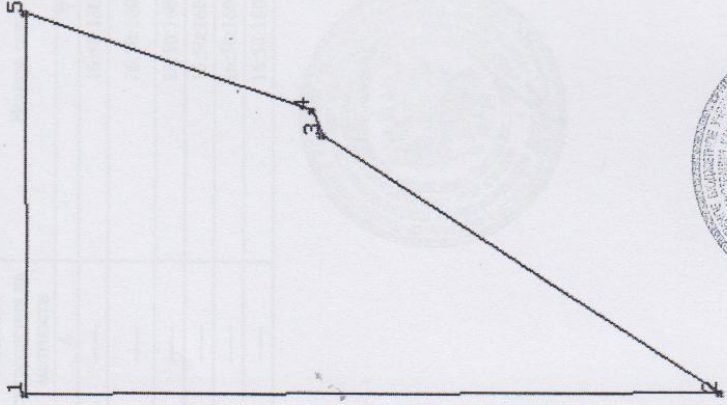
Кемаль Верма
Ген. дир. Абисов



КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

06.09.2012 № 1600/301/12-394956

1	Кадастровый номер 16:50:160602:849	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
План (чертеж, схема) земельного участка					
					
5	Масштаб 1:500	Словные знаки: —			

С. В. Никифорова
(инициалы, фамилия)Инженер 2 категории
наименование должности

КВИНТЭСС

Р.Р.

Рек. дир. Айдаров

Рек. дир. Айдаров

Рек. дир. Айдаров

Рек. дир. Айдаров

Рек. дир. Айдаров

Рек. дир. Айдаров

Рек. дир. Айдаров

Рек. дир. Айдаров

Рек. дир. Айдаров

Рек. дир. Айдаров

Рек. дир. Айдаров

Рек. дир. Айдаров

Рек. дир. Айдаров

Рек. дир. Айдаров

Рек. дир. Айдаров

Рек. дир. Айдаров

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

06.09.2012 № 1600/301/12-394956

1	Кадастровый номер 16:50:160602:849										2	Лист № 3	3	Всего листов: 5
Описание местоположения границ земельного участка														
№ п/п		№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Номера смежных участков			Особые отметки				
1		2	3	4	5	6	7			8				
1		1	5	89° 48'	30.55	—	16:50:160602:276			Адрес отсутствует				
2		1	-	0° 1'	-	—	16:50:160602:847			Адреса правообладателей прилагаются на листе № 4				
3		5	4	198° 29'	24.10	—	16:50:160602:276			Адрес отсутствует				
4		4	3	248° 3'	2.06	—	16:50:160602:276			Адрес отсутствует				
5		3	2	212° 48'	37.75	—	16:50:160602:276			Адрес отсутствует				
6		2	1	359° 26'	55.25	—	16:50:160602:276			Адрес отсутствует				

С. В. Никифорова
(инициалы, фамилия)инженер 2 категории
(наименование должности)копия верна
Ген. дир. А.Б.С.С.

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

06.09.2012 № 1600/301/12-394956

1	Кадастровый номер	16:50:160602:849	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
Адреса правообладателей смежных участков						
4	№ п/п	Номер смежного участка	Адрес правообладателя			
	1	2				
1	1	16:50:160602:847	Республика Татарстан (Татарстан), г.Альметьевск, ул.Ленина, д.86, кв.17; Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Масгута Латыпова, д.58, кв.8			

инженер 2 категории
(наименование должности)

С. В. Никифорова
(инициала, фамилия)



Копия выдана
Тех. деп.

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 06.09.2012 № 1600/301/12-394956

КВ.6

1	Кадастровый номер 16:50:160602:849							2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
Описание поворотных точек Границ земельного участка											
№ точки		Координаты			Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)					
		X	Y	3							
4	1	470446.53	1313232.58		4	5					
	1	470446.53	1313232.58		Закрепление отсутствует	0.10					
	2	470391.28	1313233.13		Закрепление отсутствует	0.10					
	3	470423.01	1313253.58		Закрепление отсутствует	0.10					
	4	470423.78	1313255.49		Закрепление отсутствует	0.10					
	5	470446.64	1313263.13		Закрепление отсутствует	0.10					

инженер 2 категории
 (наименование должности)

С. В. Никифорова
 (инициалы, фамилия)





16-AM



656758



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"31" октября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи 1/2 доли, 13/100и 37/100 долей в праве общей долевой собственности на земельные участки от 08.10.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "КВИНТЭСС ФИНАНС", ИНН: 1655234001, ОГРН: 1111690092832, дата гос.регистрации: 05.12.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан, КПП: 165501001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Спартакoвская, д.2

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Строительство индивидуального жилого дома и выращивания с/х продукции, общая площадь 1000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Приволжский р-н, на территории Салмачинского Совета местного самоуправления

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:160602:847

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" октября 2013 года сделана запись регистрации № 16-16-01/304/2013-29

Регистратор

Арзуманова Э. И.

М.П.

(подпись)

Копии выданы
Ген. дир. Абдеев

Серия 16-AM 656758

ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан

Наименование органа кадастрового учета

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

"19" апреля 2010г. № 1600/301/10-158495

Кадастровый номер 16:50:160602-847

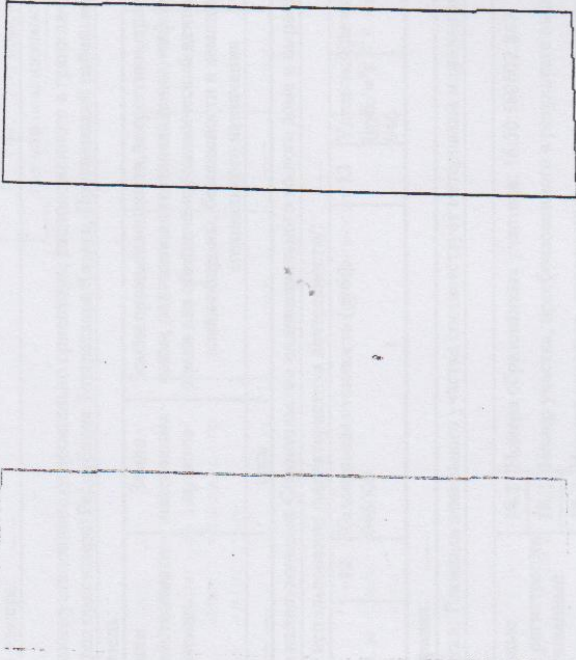
1	Кадастровый номер	16:50:160602-847	Лист № 1	3	Всего листов: 2	Всего листов: 2	
4	Пределы участка	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 16.04.2010					
5	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка	Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, на территории Салмачинского Совета местного самоуправления					
6	Категория земель:	Земли населенных пунктов					
7	Земельный участок	Земли населенных пунктов, для размещения объектов недвижимости, для размещения объектов недвижимости, для размещения объектов недвижимости					
8.1	Земельный участок	Земли населенных пунктов, для размещения объектов недвижимости, для размещения объектов недвижимости, для размещения объектов недвижимости					
8.2	Земельный участок	Земли населенных пунктов, для размещения объектов недвижимости, для размещения объектов недвижимости, для размещения объектов недвижимости					
9	Разрешенное использование: Строительное использование индивидуального жилого дома и выращивание с/х продукции	Фактическое использование: Строительное использование индивидуального жилого дома и выращивание с/х продукции					
10	Площадь: 1000 +/- 11 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 946000	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 946	14	Система координат: СК кадастрового округа
15	Сведения о правах:						
16	Общие отметки: Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.						
17	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1. Номера образованных участков: 16:50:160602-847 18.2. Номер участка, преобразованного в результате выдела: — 18.3. Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —					

инженер 2 категории
(подпись, должность)С. В. Никифорова
(инициалы, фамилия)

Копия выдана
Ген. дир. А.А.А.А.

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
"19" апреля 2010г. № 1600/301/10-158495

1	Кадастровый номер 16:50:160602:847	Лист № 2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
План (чертеж, схема) земельного участка					
					
5	Масштаб 1:600				

С. В. Никифорова
(инициалы, фамилия)



Инженер 2 категории
(подпись)

Решение
Ген. дир. Ассес



16-АН



670619



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"31" июля 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 30.04.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "КВИНТЭСС ФИНАНС", ИНН: 1655234001, ОГРН: 1111690092832, дата гос.регистрации: 05.12.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан, КПП: 165501001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Спартакoвская, д.2

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 165/1930

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, общая площадь 965 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Приволжский р-н, пос.Плодопитомник

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:160602:758

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" июля 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-49/039/2014-355

Регистратор

Варламова Н. В.

М.П.

(подпись)

Комитет Вер...
 Ген. дир. Ахмедов Р.Р.

Серия 16-АН 670619

1601-130/400/2011-22468

Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан

(полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

06.09.2012 № 1600/301/12-395155

1	Кадастровый номер	16:50:160602:758	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4		
Общие сведения								
4	Предельные номера:	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 29.02.2008						
5	—							
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, п. Плодопитомник							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—							
9	Разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —							
11	Площадь: 965 +/- 11 кв. м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 1492845.35	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 1546.99	14	Система координат: СК кадастрового округа	
Сведения о правах:								
15	Правообладатель		Вид права		Особые отметки			
Хисматуллина Гузель Масгутовна			Общая долевая собственность		Размер доли: 1/2			
Габдрахманова Гузель Адиповна			Общая долевая собственность		Размер доли: 1/2			
16	Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания.							
17	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке): —							
18	Дополнительные сведения		18.1	—		18.2		
			18.3		000 "Кадастровое бюро Гео-Инженеринг" (1616017490)			
			18.3		03.02.2011			

С. В. Никифорова
(инициалы, фамилия)

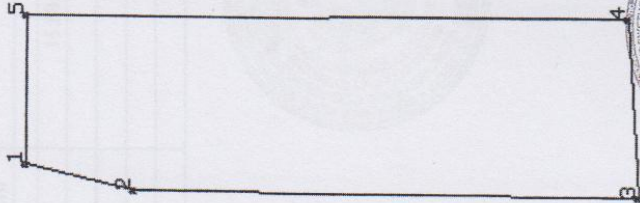


Копия выдана
Ген. дир. А. Басов

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

06.09.2012 № 1600/301/12-395155

1	Кадастровый номер План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
					
5	Масштаб 1:600				

Условные знаки: —

С. В. Никифорова
(инициалы, фамилия)

инженер 2 категории
(наименование должности)



КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
06.09.2012 № 1600/301/12-395155

1	Кадастровый номер 16:50:160602:758							2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
Описание местоположения границ земельного участка											
№ п/п		№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Номера смежных участков		Особые отметки		
1		2	3	4	5	6	7		8		
4		1	1	5	89° 58'	14.26	16:50:160602:276, 16:50:160602:279		Адрес отсутствует		
		2	5	4	179° 57'	57.51	16:50:160602:276		Адрес отсутствует		
		3	4	3	266° 32'	17.03	16:50:160602:276		Адрес отсутствует		
		4	3	2	0° 16'	48.31	16:50:160602:276		Адрес отсутствует		
		5	2	1	13° 35'	10.51	16:50:160602:276		Адрес отсутствует		

инженер 2 категории
(наименование должности)

С. В. Никифорова
(инициалы, фамилия)



Копия выдана
Ген. дир. Аблеев

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
06.09.2012 № 1600/301/12-395155

КВ.6

1	Кадастровый номер 16:50:160602:758						
Описание поворотных точек границ земельного участка							
№ точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)			
	X	Y					
1	2	3	4	5			
1	470446.48	1313183.10	—	0.10			
2	470436.26	1313180.63	—	0.10			
3	470387.95	1313180.41	—	0.10			
4	470388.98	1313197.41	—	0.10			
5	470446.49	1313197.36	—	0.10			

инженер 2 категории
(наименование должности)

С. В. Никифорова
(инициалы, фамилия)



Валентина
Ген. дир.

KVINTESS
— F&DI —

ООО «КВИНТЭСС ФИНАНС»
ОГРН: 1111690092832
ИНН: 1655234001
Адрес: г. Казань, ул. Баумана,
д. 62/9
Тел. +7 (843) 292.99.66
Web-site: www.kvintess.com

"KVINTESS FINANCE" LLC
PSRN: 1111690092832
ITN: 1655234001
Address: 62/9, Bauman St.,
Kazan, Russia
Phone: +7 (843) 292.99.66
Web-site: www.kvintess.com

Генеральному директору
Желновой Ларисе Михайловне
ООО «Ди энд Эл Оценка»
от ООО КВИНТЭСС ФИНАНС

ООО КВИНТЭСС ФИНАНС сообщает, балансовые стоимости земельных участков, кадастровые номера:

16:20:035801:293 - 600000 рублей
16:24:170118:104 - 1500000 рублей
16:24:010401:510 - 4700000 рублей
16:50:160602:851 - 50000 рублей
16:50:160602:848 - 50000 рублей
16:50:160602:883 - 50000 рублей
16:50:160602:849 - 50000 рублей
16:50:160602:847 - 50000 рублей
16:50:160602:758 - 50000 рублей.

Инвентарные номера не присваивались.

Ставка по земельному налогу 0,3%.

Обременений на данные земельные участки нет.

Генеральный директор
ООО КВИНТЭСС ФИНАНС
Абязов Р.Р.

