

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
ООО «КОНТРАСТ»

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

БИК: 049205603  
К/С 30101810600000000603

## ОТЧЕТ № 4549

**об оценке справедливой стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:150303:266, общей площадью 70 000 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), расположенный по адресу: Республика Татарстан, МО г. Казань**

Заказчик: ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки:

26.10.2024г.

Дата составления отчета:

26.10.2024г.

Казань 2024г.

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО                                                                                                                                              | 3  |
| 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ                                                                                                                                                 | 4  |
| 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ                                                                                                                                           | 7  |
| 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)                                                     | 9  |
| 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ                                                                                                                         | 11 |
| 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ                                                                                          | 12 |
| 7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ                                                                                             | 14 |
| 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ                                                           | 18 |
| 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ                                                                                                                                          | 19 |
| 10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ                                                                 | 26 |
| 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ                                                                                                                       | 39 |
| 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 41 |
| 13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ                                                                                                                            | 45 |
| 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ                                                                                          | 57 |
| 15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ                                                                                                              | 58 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ                                                                                                                                                           | 59 |

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и Техническое задание №137 от 11.10.2024г. к нему и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый №16:24:150303:266, общей площадью 70 000 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, МО г. Казань.

Дата определения стоимости объекта оценки - 26.10.2024г.

Оценка проводилась 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 Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200: «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «Деловой союз оценщиков», утвержденные протоколом №60/2022 от «07» ноября 2022г, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельного участка по состоянию на 26.10.2024 г. составляет:

**67 130 000 (Шестьдесят семь миллионов сто тридцать тысяч) руб., в том числе:**

| №п/п | Объект оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Справедливая стоимость, руб. | Справедливая стоимость, руб./м2 |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| 1    | Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150303:266, общей площадью 70 000 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), расположенный по адресу: Республика Татарстан, МО г.Казань | 67 130 000                   | 959                             |
|      | <b>Итого:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 67 130 000                   |                                 |

*В соответствии с пп. 6 п. 2 статьи 146 «Объект налогообложения» части второй Налогового кодекса РФ не признаются объектом налогообложения (в части налога на добавленную стоимость) операции по реализации земельных участков (долей в них).*

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 справедливую стоимость указанного имущества.

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

Оценщик

 А.Г. Ибатуллина

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей                                | Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150303:266, общей площадью 70 000 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), расположенный по адресу: Республика Татарстан, МО г.Казань                                                                                                                                                                                                           |
| Имущественные права на объект оценки                                                                                                       | Вид права: Общая долевая собственность<br>Субъекты права: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт"<br>Ограничения (обременения): Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Общая долевая собственность<br>Ограничения (обременения): Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Цель оценки (необходимость проведения оценки <sup>1)</sup> )                                                                               | Определение стоимости объекта оценки для определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, для определения целесообразности (эффективности) совершаемых Заказчиком сделок с имуществом, составляющим Фонд, а также для принятия Заказчиком иных решений по доверительному управлению Фондом.<br>Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):                                    | Оценщику не известны                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Соблюдение требований законодательства России:                                                                                             | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Вид стоимости и предпосылки стоимости                                                                                                      | Справедливая стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Дата оценки                                                                                                                                | 26.10.2024г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Срок выполнения работ по оценке                                                                                                            | С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 26.10.2024г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком                                                                          | Установлены по данным документов:<br>Выписка из ЕГРН от 02.10.2024 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:                                                             | Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов                                                  | Не привлекаются                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления технического задания                                           | На дату составления задания на оценку специальных допущений не предусмотрено.<br>В процессе формирования отчета об оценке выявленные специальные допущения будут отражены в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)»                                                                                                                                                                                                             |
| Ограничения оценки                                                                                                                         | Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено.<br>Оценка проводится с проведением осмотра.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки                                                 | Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течении 6 месяцев с даты составления отчета об оценке                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Форма составления отчета                                                                                                                   | Отчет составляется на бумажном носителе и/или в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.                                                                                                                                                                                                                 |

<sup>1</sup> С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Формы представления итоговой стоимости                                                     | Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин: | Не требуется                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка                             | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика.</li> <li>2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.</li> <li>3. Исполнитель 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. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залог.</li> <li>4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.</li> <li>5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.</li> <li>6. Ни Заказчик, ни Исполнитель 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 Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.</li> <li>7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.</li> <li>8. Мнение Исполнителя относительно вида стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.</li> <li>9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно вида стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</li> <li>10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».</li> </ol> |
| Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты                                 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция)</li> <li>2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе:</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»</li> <li>- «Виды стоимости (ФСО II)»</li> <li>- «Процесс оценки (ФСО III)»</li> <li>- «Задание на оценку (ФСО IV)»</li> <li>- «Подходы и методы оценки (ФСО V)»</li> <li>- «Отчет об оценке (ФСО VI)»</li> </ul> <p>3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (ред. от 14.04.2022).</p> <p>4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации.</p> <p>5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик</p> |
| Заказчик отчета об оценке (организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения) | ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт», ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002, местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## 2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Основание проведения оценки                                                  | Договор № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ТЗ №137 от 07.10.2024г. и ООО «КонТраст»                                                               |
| Порядковый номер отчета:                                                     | 4549                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки                      | 26.10.2024г.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Дата составления отчета:                                                     | 26.10.2024 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Объект оценки                                                                | Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150303:266, общей площадью 70 000 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), расположенный по адресу: Республика Татарстан, МО г.Казань |
| Существующие имущественные права на объект оценки, обременения (ограничения) | Вид права: Общая долевая собственность<br>Субъекты права: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт"<br>Ограничения (обременения): Доверительное управление                                                                                                                     |
| Балансовая стоимость оцениваемого имущества, руб.                            | Сведения не предоставлены. Наличие или отсутствие сведений о балансовой стоимости на результат расчёта рыночной стоимости влияния не оказывает                                                                                                                                                        |

### Итоговая справедливая стоимость объекта оценки

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельного участка по состоянию на 26.10.2024г. составляет:

**67 130 000 (Шестьдесят семь миллионов сто тридцать тысяч) руб., в том числе:**

| №п/п          | Объект оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Справедливая стоимость, руб. | Справедливая стоимость, руб./м2 |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| 1             | Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150303:266, общей площадью 70 000 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), расположенный по адресу: Республика Татарстан, МО г.Казань | 67 130 000                   | 959                             |
| <b>Итого:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 67 130 000                   |                                 |

В соответствии с пп. 6 п. 2 статьи 146 «Объект налогообложения» части второй Налогового кодекса РФ не признаются объектом налогообложения (в части налога на добавленную стоимость) операции по реализации земельных участков (долей в них).

### Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

Определяемая справедливая стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объекты оценки и предполагает оценку объектов исходя из текущего варианта их использования.

1. Настоящая оценка достоверна в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях при указанном предполагаемом использовании. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятое мнение.

2. Мнение лица, проводившего оценку, относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную настоящим отчетом. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические изменения или решения Правительства, указы Президента и местных органов власти, которые могут произойти после этой даты и повлиять на суждения эксперта.

3. Стоимость, определенная в данном отчете, является величиной, рассчитанной при условиях, оговоренных в задании на оценку и других ограничительных условиях, которые приведены в данном разделе отчета. В случае, если исходные данные оцениваемых объектов, указанные в задании на оценку, изменились по независящим от оценщика причинам, указанная в данном отчете итоговая величина стоимости подлежит корректировке.

4. Лицо, проводившее оценку, не занимается измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в представленных документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

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

6. Лицо, проводившее оценку, предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, оказывающих влияние на недвижимость, и не принимает на себя ответственность за наличие таких факторов, а также проведение тех работ, которые могут потребоваться для их обнаружения.

7. Рекомендуемый срок использования результата оценки – в течение шести месяцев со дня составления отчета.

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

9. Оценщик определял справедливую стоимость объектов оценки исходя из предположения, что объекты оценки свободны от любых ограничений и обременений или ограничения и обременения не оказывают существенного влияния на справедливую стоимость.

10. Лицо, проводившее оценку, предполагает, что существующие ограничения объектов оценки не являются препятствием для максимально эффективного использования оцениваемых объектов и далее не возникнут какие-либо неблагоприятные servituty или ограничения.

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

При проведении оценки объектов Оценка принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки объектов, являющиеся неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в Отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов, влияющих на определяемую стоимость объектов 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 объекты оценки. Права на объекты оценки считаются достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.

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

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

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

7. Оценщик определял справедливую стоимость объектов оценки исходя из предположения, что объекты оценки свободны от любых обременений.

8. Оценщик для целей настоящей оценки принял к расчету оцениваемого земельного участка как условно свободные.

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

10. Обязанностью по идентификации оцениваемых объектов лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах земельных участков. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объектов или их составных частей.

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

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

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

14. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

15. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором

на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего Отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий Отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

16. Идентификация объектов оценки производилась Заказчиком, и Оценщик не несет ответственности за достоверную идентификацию объектов оценки.

17. Мнение Оценщика относительно справедливой 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 объектов.

18. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов 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.

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

20. Условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.

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

22. Цель оценки справедливой стоимости – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

|                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Заказчик</b>                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Организационно-правовая форма и полное наименование                                                                                                                                        | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Краткое наименование                                                                                                                                                                       | ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ОГРН                                                                                                                                                                                       | 1021401047799, дата присвоения ОГРН от 15.08.2002г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ИНН/КПП                                                                                                                                                                                    | 1435126890/165701001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Место нахождения                                                                                                                                                                           | 420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Оценщик</b>                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Фамилия, имя, отчество                                                                                                                                                                     | Ибатуллина Алеся Геннадьевна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков                                                                                                                             | Член некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков». РФ, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322, регистрационный №1026, дата включения в реестр членов ДСО: 28.02.2018 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности                                                                          | Диплом о профессиональной переподготовке 162402976104 от 20.03.2017 г. в Казанском государственном архитектурно-строительном университете по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Сведения о квалификационном аттестате                                                                                                                                                      | Аттестат 038417-1 от 07.06.2024 г. Сроком действия до 07.06.2027 г. по направлению «Оценка недвижимого имущества»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика                                                                                                                                | Страховой полис №922/2581620785 от 09.04.2024 г. САО «РЕСО-Гарантия» Общая страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 09.04.2024 г. по 08.04.2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Стаж работы в оценочной деятельности                                                                                                                                                       | С 2014 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Место нахождения Оценщика                                                                                                                                                                  | 420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика                                                                                                                       | 420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrust.bz; Т.277-73-62                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Сведения о независимости оценщика                                                                                                                                                          | требование о независимости выполнено                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:</b>                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Полное наименование                                                                                                                                                                        | Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Сокращенное наименование                                                                                                                                                                   | ООО «КонТраст»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Основной государственный регистрационный номер                                                                                                                                             | 1151690036574, дата присвоения 29.04.2015г                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Место нахождения                                                                                                                                                                           | 420059, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 8д, помещ. 1007                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица                                                                                                                       | Страховой полис № 922/2550157498 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2024 г. по 25.03.2025 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ | <ul style="list-style-type: none"> <li>Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;</li> <li>Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве;</li> <li>Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;</li> <li>размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.</li> </ul> |

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

### 5.1. Федеральные стандарты оценки

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

✓ Общие Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI. Настоящие Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при оценке недвижимости и движимого имущества;

✓ Специальный Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611: разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет требования к проведению оценки недвижимости. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при оценке недвижимости;

✓ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

### 5.2. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

Свод стандартов и правил оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков».

### 5.3. Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

В статье 2 ФЗ «О саморегулируемых организациях» №315-ФЗ от 1 декабря 2007г. сказано следующее: «Под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил». В соответствии со ст. 22.1. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. с изменениями от 21.07.2014г.: «Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

- ✓ разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;
- ✓ разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;

✓ (разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;

✓ представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;

✓ прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;

✓ контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

✓ ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях" и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;



- ✓ организация информационного и методического обеспечения своих членов;
- ✓ осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций;
- ✓ осуществление экспертизы отчетов».

#### **5.4. Обоснование применения стандартов.**

В соответствии с членством оценщика, в части, при составлении данного отчета использовались:

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик: Свод стандартов и правил оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков».

## 6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

### Общие термины и определения

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки, отчета об оценке** могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;

- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта

оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

**Аренда** - предоставление арендатору (нанимателю) имущества за плату во временное владение и пользование.

Главным законодательным актом, регулирующим вопросы аренды, был и остается Гражданский Кодекс РФ. В статье 606 главы 34 части 2 говорится, что при сдаче чего-либо в аренду собственник или лицо, имеющее право на совершение такой операции, одновременно с заключением договора передает арендатору во временное пользование за плату имущество и сопровождающий его набор прав. Поскольку собственник обладает правами распоряжения, владения и пользования, то он может передать (делегировать) арендатору лишь права из этого ограниченного набора. Гражданский Кодекс говорит, что арендатору могут быть переданы права пользования и владения или же только пользования. Делегируя некоторые из своих прав, собственник их не теряет (т.е. права не отчуждаются), они лишь в разной степени ограничиваются фактом наличия аренды.

Таким образом, собственник делегирует часть своих прав. Следует особо отметить, что права не отчуждаются, а делегируются. Право аренды является ограничением прав Арендодателя. Иногда Арендодатель делегирует Арендатору право сдачи в субаренду.

**Рыночная арендная плата** - расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

**Арендодатель** — физическое или юридическое лицо, которое предоставляет имущество арендатору за плату во временное пользование и владение. Сдавать в аренду имущество может только его собственник или лицо, уполномоченное на это собственником либо законом.

**Арендатор** — физическое или юридическое лицо, заключившее договор аренды и оплачивающее пользование и владение или пользование предоставленным имуществом арендодателю. К арендатору гражданское законодательство не предусматривает каких-либо требований и ограничений (за исключением гражданской дееспособности, как и к иным субъектам гражданско-правовых отношений).

**Объект аренды** – объект недвижимости (помещение), арендная плата за который определяется в соответствии с Задаанием на оценку.

**Право аренды земельного участка** – это право владения и пользования землей, которое предоставляется на определенное время с возможностью его продления.

#### Основная терминология, используемая в затратном подходе

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

**Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

**Внешний (экономический) износ** - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

**Накопленный износ** – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Риск** – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

**Операционные расходы** – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

**Капитализация дохода** – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

**Ставка (коэффициент) капитализации** — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

**Дисконтирование денежного потока** – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

**Единица сравнения** - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

**Корректировка** – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

**Справедливая стоимость** – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

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

1. ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
2. Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200:
  - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I);
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
  - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
  - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
  - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611.
4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
5. Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.
6. «Методы капитализации доходов», С.В. Грибовский, Санкт-Петербург, 1997г.
7. «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
8. В.Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
9. "Оценка недвижимости" (учебн.пособ.) Генри С.Харрисон, Москва, 1994г.
10. «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
11. Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», М.: Маросейка, 2009г.
12. Учебное пособие. «Экономика недвижимости». Российская экономическая академия им. Г.В.Плеханова, Москва, 1999 год.
13. Найденов Л.И. «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости»- Казань, 2009г., стр.100
14. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
15. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. «Оценка для целей залога» учебное пособие, М., «Финансы и Статистика», 2008г.
16. Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости. С.-ПбД995 год.
17. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Часть 1. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2024 г.
18. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Часть 2. Земельные участки. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2024 г.
19. Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка).
20. Информационные сайты [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru), и другие.

## 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Данный раздел в зависимости от объекта оценки должен содержать, в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устаревании. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Все количественные и качественные характеристики объекта оценки получены из данных, представленных Заказчиком.

Определение справедливой стоимости указанного выше имущества производилось для целей подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

### 8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

- Выписка из ЕГРН от 02.10.2024 г.

### 8.2. Сведения об объектах оценки

Таблица 8.1 Общие сведения об объектах оценки

| Показатель                           | Значение                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки                        | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70 000,0 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150303:266, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань |
| Адрес                                | Республика Татарстан, МО г.Казань                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| площадь                              | 70 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Кадастровый номер                    | 16:24:150303:266                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Кадастровая стоимость                | 141 552 054,00                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| УПКСЗУ, руб.                         | 2 022,17                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| категория                            | земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| разрешенное использование            | Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного)                                                                                                                                                                                                                                               |
| Балансовая стоимость, руб.           | Заказчиком не предоставлена                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Имущественные права на объект оценки | Общая долевая собственность № 16:24:150303:266-16/001/2018-3 от 10.08.2018                                                                                                                                                                                                                                  |
| Субъект права                        | Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт"                                                                                                                                                                                                                                            |
| Правоустанавливающий документ        | Выписка из ЕГРН от 02.10.2024 г.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ограничения и обременения            | Доверительное управление № 16:24:150303:266-16/001/2018-2 от 10.08.2018                                                                                                                                                                                                                                     |

Технические параметры объекта оценки установлены на основании правоустанавливающих документов и сведений, предоставленных Заказчиком. Копии указанных документов приведены в Приложении к настоящему отчету.

**Сведения об износе объектов оценки.** Земельному участку не свойственен физический износ, т.к. земля является не изнашиваемым активом.

**Сведения об устареваниях.** Иные устаревания оцениваемых земельных участков не выявлены.

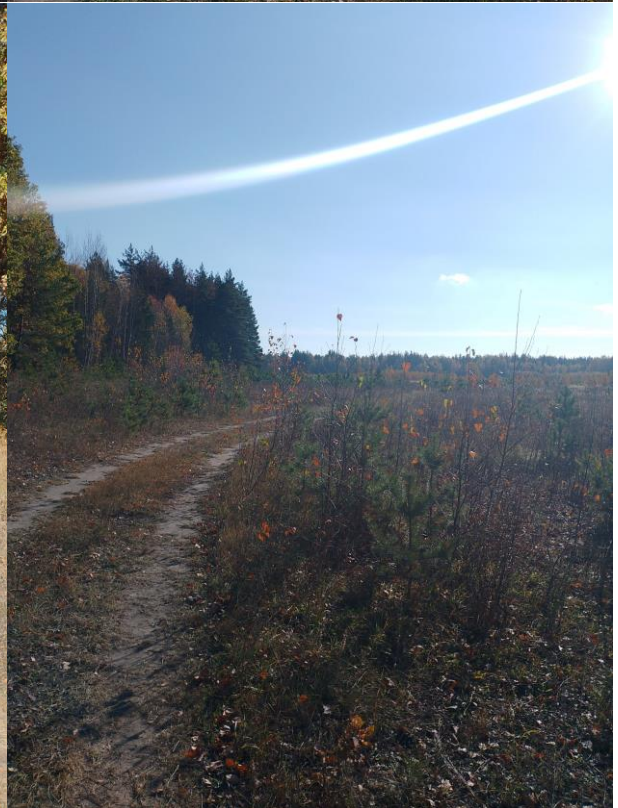
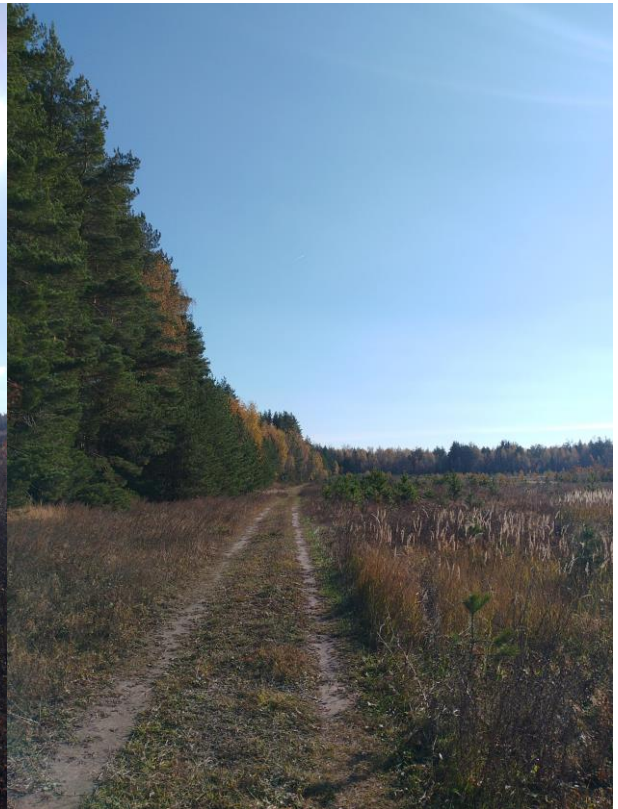
**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость,** Исполнителем не выявлены.

**Текущее использование объектов оценки:** оценщик исходил из предположения, что оцениваемый земельный участок используется по назначению.



## Фотографии объекта оценки







**Количественные и качественные характеристики объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки:** не установлены.

**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость:** исполнителем не выявлены.

**Обременения/ограничения:**

Согласно данным выписок из ЕГРН, земельный участок Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4171 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов., вид/наименование: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата

решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4172 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц., вид/наименование: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4166 от 06.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах., вид/наименование: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4169 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны., вид/наименование: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4170 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта.

Оценщик определял справедливую стоимость объектов оценки **исходя из предположения, что объекты оценки свободны от любых обременений и ограничений.**

### 8.3. Характеристики местоположения объектов оценки

Объект оценки находится в Республика Татарстан, г. Казань, вблизи с.Усады.

Земельный участок с кад. № 16:24:150303:226

Объекты оценки находятся в Республика Татарстан, МО г. Казань.

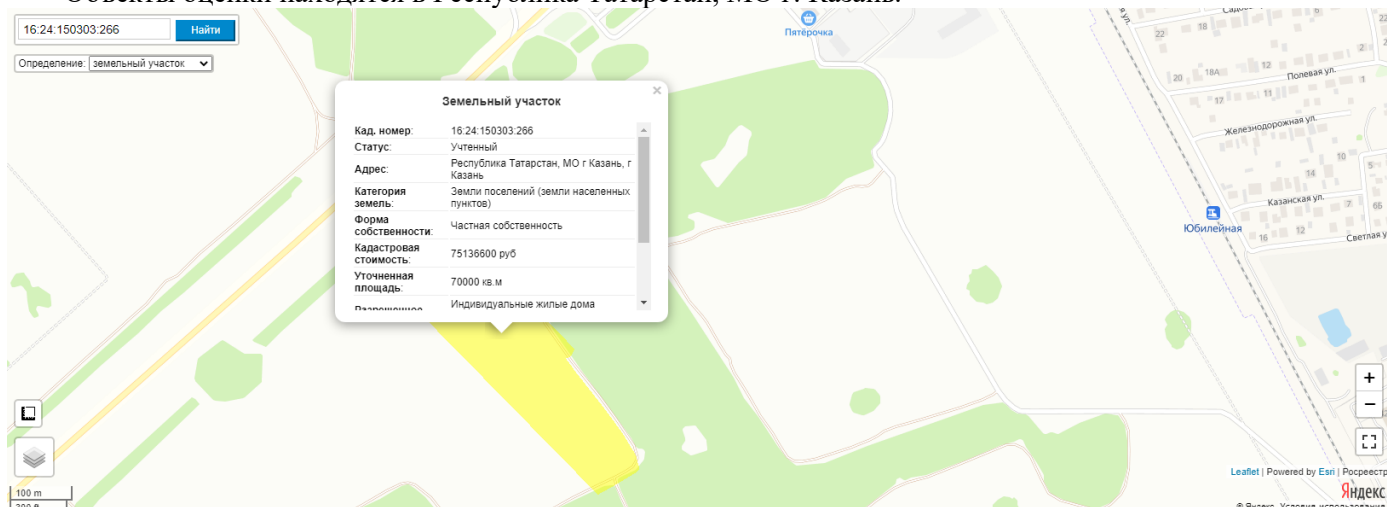


Рисунок 8.1 – Расположение объекта оценки по отношению к республиканскому центру (г. Казань)  
(Источник: <https://yandex.ru/maps/>)

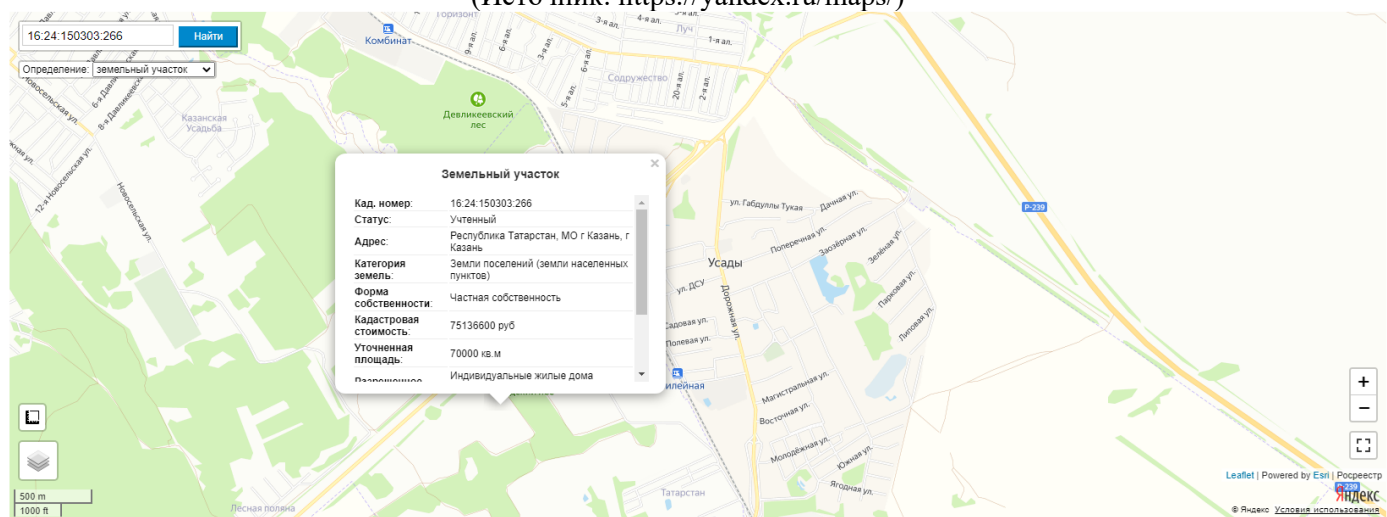


Рисунок 8.2 –Локальное расположение объекта оценки (Источник: <https://yandex.ru/maps/>)

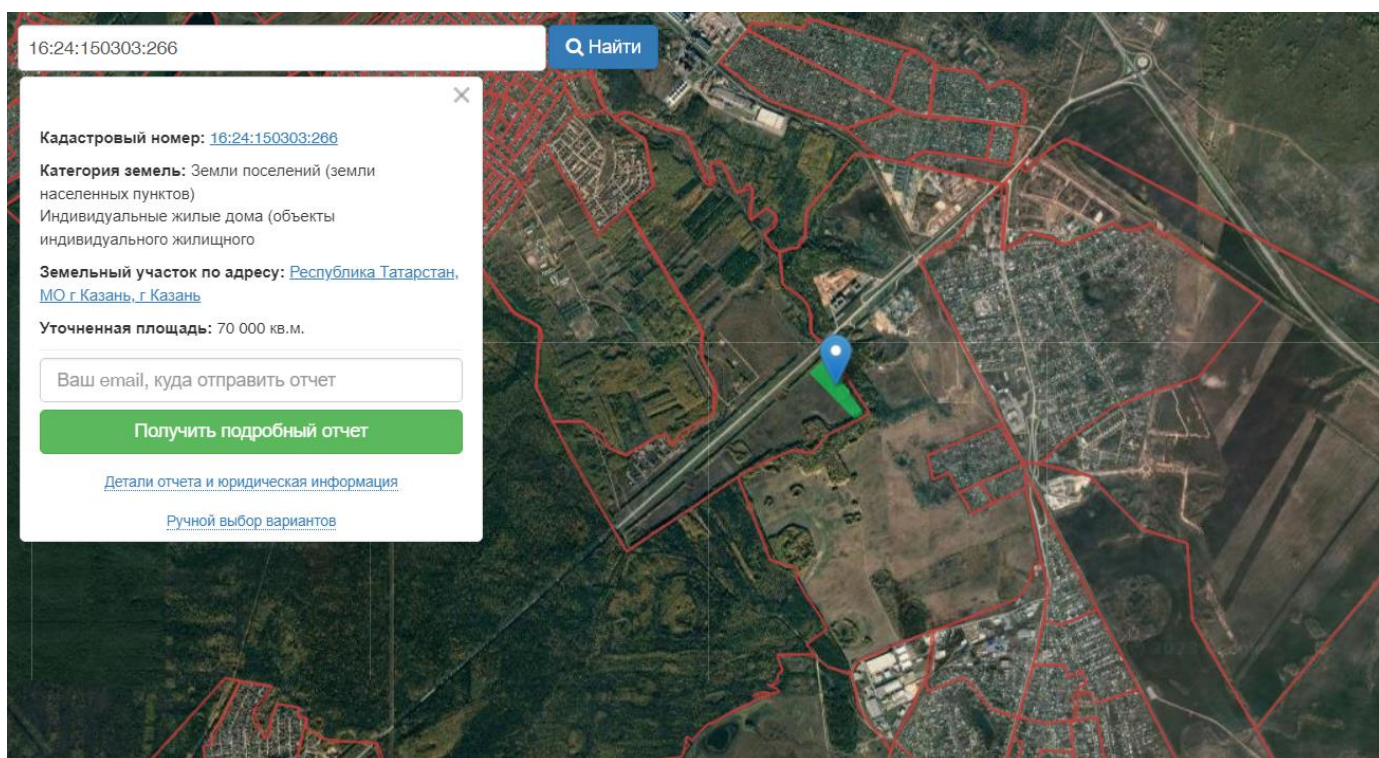
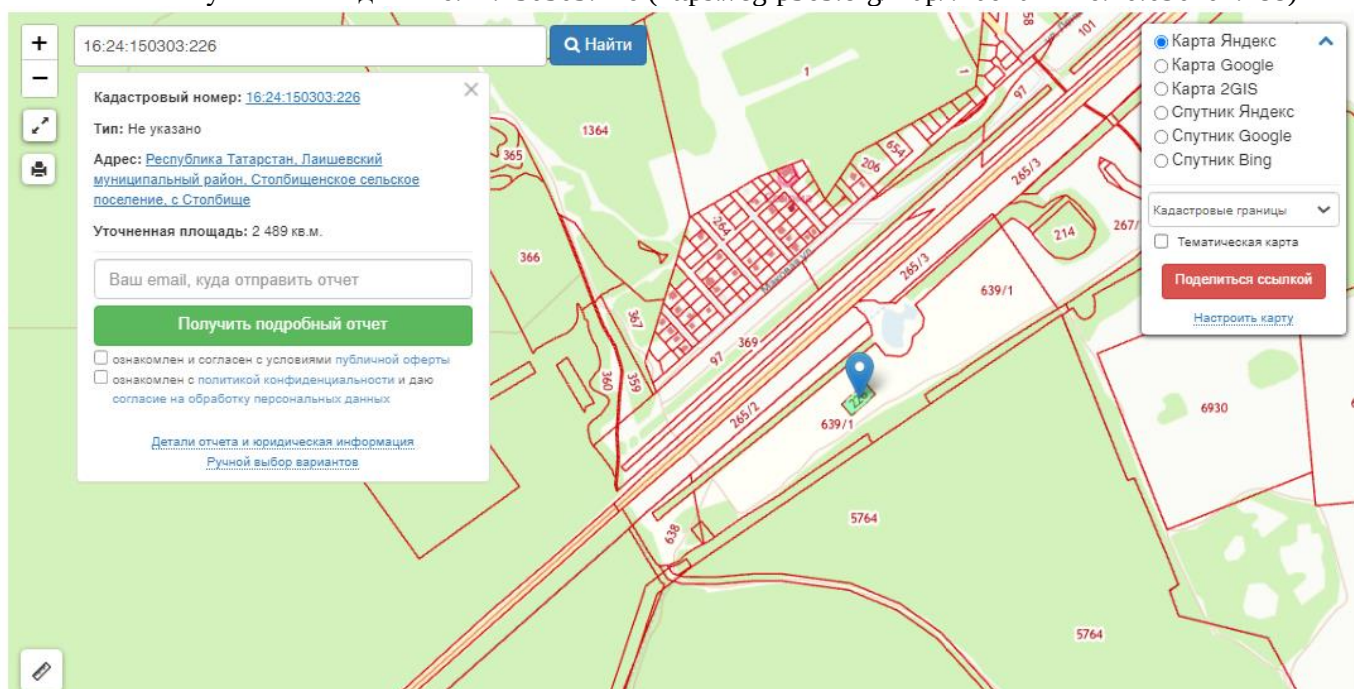


Рисунок 8.3 – Местоположение объекта оценки согласно данным Публичной кадастровой карты  
(Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>)

Земельный участок с кад. № 16:24:150303:226 (<https://egrp365.org/map/?kadnum=16:20:090102:188>)



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

## 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

В соответствии со ст.10. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), «для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости».

Ст.11. ФСО№7 регламентирует проведение анализа рынка недвижимости в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

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

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

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

#### Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км<sup>2</sup>, примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой. Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со всеми другими странами, реализации различных совместных проектов.

Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата) зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

| №  |                                                                                                         | 21/20     | 22/21     | 23/22     | Янв-июнь<br>24/23 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-------------------|
|    |                                                                                                         | +/- % г/г | +/- % г/г | +/- % г/г | +/- %             |
| 1. | Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)                                                 | +5,6      | -1,2      | +3,6      | +4,6              |
| 2. | Инвестиции в основной капитал                                                                           | +8,6      | +6,7      | +9,8      | +10,9             |
| 3. | Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым) |           | -1,0      | +5,4      | +8,1              |

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

| №   |                                                                      | 23/22     | Янв-июль<br>24/23 |
|-----|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|
|     |                                                                      | +/- % г/г | +/- %             |
| 4.  | Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности   | +5,1      | +5,8              |
| 5.  | Промышленное производство                                            | +3,5      | +4,8              |
| 6.  | Продукция сельского хозяйства – 873,3 млрд руб.                      | -0,3      | +2,0              |
| 7.  | Строительство (объём СМР) – 7 865,7 млрд. руб.                       | +8,7      | +3,3              |
| 8.  | Введено в эксплуатацию общей площади зданий 74,9 млн. кв.м.:         |           |                   |
|     | - в том числе, жилых зданий и помещений – 62,1 млн. кв.м.            | +7,5      | +3,4              |
| 9.  | Пассажирооборот транспорта общего пользования – 299,7 млрд. пасс-км. | +12,8     | +7,9              |
| 10. | Грузооборот транспорта – 3 225,4 млрд. т-км.                         | -0,6      | +0,3              |
| 11. | Оборот розничной торговли – 30 561,8 млрд. руб.                      | +6,4      | +8,4              |
| 12. | Объём платных услуг населению – 9 680,1 млрд. руб.                   | +4,4      | +3,8              |
| 13. | Оборот общественного питания – 1 832,1 млрд. руб.                    | +10,2     | +5,5              |
| 14. |                                                                      |           |                   |
| 15. | Инфляция, %                                                          |           |                   |
|     | - промышленная                                                       | +4,0      | +17,1             |
|     | - потребительская                                                    | +5,9      | +9,1              |

(изменение в рублях)

|     |                                                                     | 23/22г., % | Янв-май<br>24/23, % |
|-----|---------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|
| 16. | Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: |            |                     |
|     | - номинальная                                                       | +14,1      | +18,7               |
|     | - реальная (исключая инфляцию)                                      | +7,8       | +10,1               |

(изменение в рублях в текущих ценах)

|     |                                                                                                              | Янв<br>24/23г., % | июнь<br>24/23г., % |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| 17. | Задолженность по кредитам физических лиц на 01.06.24                                                         | +23,4             | +22,2              |
|     | - в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 54%)                                               | +30,1             | +24,8              |
| 18. | Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.07.24                                                   | +23,9             | +18,3              |
| 19. | Международные резервы (ЗВР), на 30.08.24г.: 613,5 млрд. долл. США                                            | -1,7              | +5,1               |
| 20. | Фонд национального благосостояния на 01.08.24г.: 12,278 трлн. руб. (6,4 % от ВВП) или 142,22 млрд. долл. США | -11,8             | -7,8               |
| 21. | Государственный внешний долг, на 01.08.24г. 53,5 млрд. долл. США                                             | 0,0               | -4,8               |

|     | Другие показатели                                                 | 01.01.2020 | 09.09.2024 |
|-----|-------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| 22. | Ключевая ставка ЦБР с 29.07.24г., %                               | +6,25      | +18,0      |
| 23. | Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 04.07.2024 | 61,91      | 89,82      |
| 24. | Нефть Brent на 09.09.2024 (Urals ~ Brent *0,89)                   | 68,36      | 72,22      |

#### Состояние и перспективы развития экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в

пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Вместе с тем, изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно отразилось в восстановлении потребительского спроса. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста.

Однако, сохранились и отрицательные тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением, в связи с этим, логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции. Это обусловило рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. Из-за низкой рентабельности и доходов выросли задолженности бизнеса и населения. Вместе с тем, рост цен импорта стимулирует внутреннее производство - наблюдается рост продукции электроники, машин и оборудования, автотранспорта, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд. Это усилило роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но привело к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, высокие перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

новых квартир - на 7,0%,

квартир вторичного рынка – на 6,0%,

индивидуальных домов – на 12,0%,

земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%.

торговых помещений и зданий – на 10,0%,

административных помещений и зданий – на 8,0%,

складских помещений и зданий – на 10,0%,

производственных помещений и зданий – на 11,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2024 года заключено 439735 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 18 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка жилья в новостройках был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с

привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустраняемому физическому износу, что естественно отражается в снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, наметился тренд на активизацию. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. По мере развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (энергетически обеспеченные цеха и площадки).

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных и региональных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

#### Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станции техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

#### Источники:

Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2024.pdf>,  
<https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),  
<https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,  
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 09.09.2024 года.

### О социально-экономическом развитии Республики Татарстан

#### Производство товаров и услуг.

В январе-июне 2024г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 5692,2 млрд рублей, что в действующих ценах на 22,1% больше показателя января-июня 2023 года.

Индекс промышленного производства в январе-июне 2024г. по сравнению с январем-июнем 2023г. составил 100,8%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-июне 2024г. по сравнению с аналогичным периодом 2023г. составили: добыча полезных ископаемых - 96,7%; обрабатывающие производства – 103,0%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 104,3%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 106,7%.

В январе-июне 2024г. предприятиями (организациями) республики по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 2625,8 млрд. рублей, что по сравнению с январем-июнем 2023г. составило 123,9%.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча полезных ископаемых – 23,6%, производство кокса и нефтепродуктов – 22,0%, производство химических веществ и химических продуктов – 9,8%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 8,9%, производство пищевых продуктов – 6,2%.

Структура отгрузки товаров собственного производства  
в январе-июне 2024г.



## **Строительство**

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-июне 2024г. составил 316,1 млрд рублей, или 125,5% к уровню января-июня 2023г. За январь-июнь 2024г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 120,4 млрд рублей, или 126,0% к уровню января-июня 2023г.

### **Жилищное строительство**

В январе-июне 2024г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 2420,1 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 104,2% к уровню января-июня 2023г. Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 11636 квартир общей (полезной) площадью 589,3 тыс. кв. метров.

### **Индивидуальное жилищное строительство**

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 13560 индивидуальных жилых домов общей площадью 1650,8 тыс. кв. метров, что составляет 75,6% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 135,0 кв. метров.

### **Сельское хозяйство**

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-июне 2024г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 118,3 млрд рублей, что в сопоставимых ценах к уровню января-июня 2023г. составляет 100,7%.

### **Животноводство**

На конец июня 2024г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, хозяйства населения, фермерские хозяйства и индивидуальные предприниматели) составляло 884,7 тыс. голов (на 4,0% ниже аналогичного периода 2023г.), из него коров – 319,8 тыс. голов (на 1,5% меньше), овец и коз – 324,9 тыс. голов (на 4,8% меньше), птицы – 19774,5 тыс. голов (на 3,6% больше), свиней – 481,7 тыс. голов (на 1,7% больше).

К концу июня 2024г. на хозяйства населения приходилось 31,5% поголовья крупного рогатого скота (в том числе 30,7% коров), 3,6% свиней, 83,6% овец и коз, 17,4% птиц (к концу июня 2023г. соответственно 31,1% (30,9%), 4,0%, 83,3% и 18,6%).

В январе-июне 2024г. по сравнению с январем-июнем 2023г. в хозяйствах всех категорий, по отчетам и расчетным данным, производство молока выросло на 4,4%, производство яиц – на 0,3%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 2,3%.

В январе-июне 2024г. по сравнению с соответствующим периодом 2023г. в сельскохозяйственных организациях возросла отгрузка картофеля на 46,6%, молока – на 6,8%, овощей – на 3,0%.

### **Транспорт**

#### **Грузовые перевозки**

В январе-июне 2024г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, составил 6468,7 млн т-км (89,8% к уровню соответствующего периода 2023г.).

#### **Пассажирские перевозки**

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-июне 2024г. составил 676,5 млн пасс-км (98,3% к уровню соответствующего периода 2023г.).

### **Потребительский рынок**

Оборот розничной торговли в январе-июне 2024г. составил 750,0 млрд. рублей, или 112,3% в сопоставимых ценах к уровню января-июня 2023г. Оборот розничной торговли на душу населения в январе-июне 2024г. составил 187379 рублей.

В январе-июне 2024г. оборот розничной торговли на 94,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в объеме оборота розничной торговли составила 5,4%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-июне 2024г. составил 44,6%, непродовольственных товаров – 55,4%. В январе-июне 2024г. населению республики оказано платных услуг на 228,3 млрд рублей, что с учетом индекса потребительских цен на услуги составило 106,1% к январю-июню 2023г.

В январе-июне 2024г. в структуре объема платных услуг 77,3% приходилось на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 21,2%, транспортные услуги – 15,5%, бытовые услуги – 15,3%, телекоммуникационные услуги - 7,5%, услуги системы образования – 10,0%, медицинские услуги – 7,8%.

Объем коммунальных услуг населению в январе-июне 2024г. составил 48,4 млрд. рублей, или 105,3% к уровню января-июня 2023г.

Объем бытовых услуг населению в январе-июне 2024г. составил 34,8 млрд. рублей, или 105,4% к уровню января-июня 2023г.

В январе-июне 2024г. в структуре объема бытовых услуг 84,8% приходилось на долю четырех видов услуг: ремонт и строительство жилья и других построек – 36,0%, техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 34,8%, услуги парикмахерских – 9,9%, ритуальные услуги – 4,1%.

#### **Индексы цен**

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в июне 2024г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,7% (в июне 2023г. – 100,7%). Индекс потребительских цен в июне 2024г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары – 100,8%, непродовольственные товары – 100,1%, услуги – 101,1%. Индекс потребительских цен в январе-июне 2024г. по отношению к январю-июню 2023г. составил 107,8%. Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-июне 2024г. по сравнению с январем-июнем 2023г. составил 126,2%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке – 120,7%.

#### **Рынок труда**

По итогам выборочного обследования в апреле – июне 2024г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2074,0 тыс. человек, или 51,8% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 2035,4 тыс. человек (98,1% рабочей силы) были заняты в экономике и 38,6 тыс. человек (1,9%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,3%.

На конец июня 2024г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 3,5 тыс. человек (по оценке 0,17% рабочей силы, на конец июня 2023г. – 0,30%), из них 3 тыс. человек получали пособие по безработице (85,0% от общего числа зарегистрированных безработных).

*Источник: [https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub\\_4267021.pdf](https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub_4267021.pdf)*

## **9.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки**

В соответствии с п.б) ст.11 ФСО №7 «Оценка недвижимости», оценщик должен в анализе рынка определить сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и нет данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) ценах предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Рынок недвижимости представляет собой систему правовых, экономических, организационных и культурных отношений между субъектами рынка недвижимости по поводу создания, формирования, распределения, обмена, потребления полезных свойств, а также прав и обязанностей, вытекающих из обладания объектами недвижимости.

Сегменты рынка недвижимости. В зависимости от цели использования выделяют жилую и приносящую доход недвижимость. В понятие жилой недвижимости входят объекты, удовлетворяющие потребность в жилье. Приносящая доход недвижимость – это объекты, удовлетворяющие потребность в получении постоянного денежного дохода от ее использования.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, укрупненно рынок можно разделить на следующие сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земли.

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям:

1. В зависимости от категории земель различают земли: сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, промышленности и иного специального назначения, особо охраняемых территорий и объектов, лесного фонда, водного фонда запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По

законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

2. В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены: для индивидуального жилищного строительства, коттеджного строительства, ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства, ведения садово-огороднического хозяйства, размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, размещения объектов коммерческого назначения, прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка. В зависимости от вида права на земельные участки: право собственности, право аренды, право постоянного бессрочного пользования, право пожизненного наследуемого владения; сервитут. Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности по ведению сделок с данным участком на земельном рынке.

Также, сегментация рынка земли может быть проведена и другим критериям, например: в зависимости от расстояния и престижности направления от областных и районных центров, в зависимости от размера участка, в зависимости от степени развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций) земельных участков и т.д.

Рассматриваемые в данном Отчете земельные участки относятся к категории земельных участков: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Таким образом, далее рассматривались цены предложений на продажу земельных участков под ИЖС.

### **9.3 Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен.**

Анализ рынка земельных участков для индивидуального жилищного строительства на момент оценки показал, что сегмент рынка сопоставимых с объектом оценки земельных участков в МО г. Казани Республики Татарстан достаточно развит. Также анализировались предложения на продажу земельных участков из указанного сегмента рынка, расположенные в соседних районах республики, сопоставимых по местоположению.

В результате анализа были получены следующие предложения о продаже сопоставимых земельных участков. Данные по предложениям представлены в нижеследующей таблице. Источники информации: сайты <https://www.avito.ru/>, <https://kazan.cian.ru/>, <https://tatarstan.move.ru/> и другие.

Таблица 9.1. Сведения о продаже сопоставимых земельных участков

| Местоположение                                                                                   | Площадь, м2   | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./м2 | Текст                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Источник информации                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с. Песчаные Ковали | 128<br>164,00 | 256 000 000,00         | 1 997,44                  | Предлагаю Вашему вниманию коммерческое предложение по покупке земельного участка почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с. Песчаные Ковали<br>Основные параметры:<br>Местонахождение: РТ, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с. Песчаные Ковали<br>Площадь участка: 128164 +/-125,3 кв.м.<br>Кадастровый номер: 16:24:090703:270<br>Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для жилищного строительства.<br>Цена: 256 млн.руб.<br>Готовность к продаже: 100%, документы в наличии, обременений нет. | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1282_ga_izhs_4176794644">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1282_ga_izhs_4176794644</a>       |
| Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби, Сельсоветская ул. | 250<br>000,00 | 500 000 000,00         | 2 000,00                  | Продаются участки ИЖС в селе Кирби, у озера. И на верхнем плато. Три поля общей площадью в 25 Га. Можно по отдельности:<br>1 поле - 12Га<br>2поле- 11 Га<br>3 поле - 2 Га<br>. Предложение для оптового покупателя: торг<br>Участки выделены по 10 соток и больше<br>Цена за сотку 200 тыс руб!!                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <a href="https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_izhs_4041710964">https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_izhs_4041710964</a> |
| Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Матюшинское сельское поселение, база отдыха Светлая Поляна | 11 000,00     | 35 000 000,00          | 3 181,82                  | Продаётся База отдыха, Боровое Матюшино, б/о Светлая поляна, участок 1.1 Га, газ, электричество                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_izhs_2177654654">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_izhs_2177654654</a>           |
| Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады     | 120<br>000,00 | 245 000 000,00         | 2 041,67                  | Продается эксклюзивный земельный участок ИЖС под застройку коттеджного поселка в клубном формате. Хвойный лес и озеро в пешей доступности, от Казани всего лишь 10 мин езды по асфальтовой дороге придают особую ценность данной локации. Все коммуникации (газ, свет) проходят по границе, мощности позволяют обеспечить в полном объеме потребности всех будущих домовладений.<br>Рядом: Казань, Боровые Матюшина, Вороновка, Петровский, Стоблище, Малые кабаны, Большие кабаны.                                                                                                                                                                            | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_izhs_4278663897">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_izhs_4278663897</a>           |
| Татарстан респ., Лаишевский район, Столбищенское с/пос, Стоблище село, ул. Советская             | 5 000,00      | 12 500 000,00          | 2 500,00                  | Ровный участок вокруг лес, рядом Озеро                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <a href="https://kazan.cian.ru/sale/s-uburban/290384451/">https://kazan.cian.ru/sale/s-uburban/290384451/</a>                                                                   |

Таким образом, диапазон цен на земельные участки с разрешенным использованием – индивидуальное жилищное строительство, вблизи с. Усады МО г. Казани Республики Татарстан и соседних районах, расположенных в границах населенных пунктов, по состоянию на дату оценки, колеблется от 1 997,44 руб./кв.м. до 3 181,82 руб./кв.м. По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в площади, местоположении относительно автомагистралей, наличием/отсутствием асфальтированных подъездных путей и др.

#### 9.4 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

В соответствии с п.г) ст.11 ФСО №7 «Оценка недвижимости», оценщик должен провести анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Для определения ценообразующих факторов, используемых в настоящем Отчете, был проведен анализ предложений к продаже торгово-офисных объектов и объектов свободного назначения. Участники рынка указывают в объявлениях характеристики объекта недвижимости, по их мнению, оказывающие наиболее существенное влияние на цену продажи, следовательно, в результате обобщения наиболее часто упоминаемых характеристик объектов можно получить ценообразующие факторы, наиболее важные с точки зрения участников рынка.

Согласно п. 22 ФСО №7:

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

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

Таким образом, критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

На спрос и цены земельных участков под ИЖС влияют следующие ценообразующие факторы:

1) Торг. Как правило, объекты предлагаются на продажу по завышенной цене, с учетом последующего торга между покупателем и продавцом. Официальная информация о размере скидки на торг на рынке недвижимости не публикуется в СМИ. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости и условиях сделок в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Размер скидки на торг устанавливается непосредственно в ходе переговоров потенциального покупателя и продавца и зависит от цены сделки, от технических характеристик объекта недвижимости, условий сделки и т.д.

По данным «Справочник Оценщика недвижимости – 2024» под редакцией А.Л.Лейфера «Земельные участки. Часть 2.» Н.Новгород 2024 г. (по состоянию на 2024 г.). Площадь объекта оценки достаточно большая для ИЖС, поэтому была применено максимальное значение скидки на торг 14,5%

Таблица 283. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

| Класс объектов                                                                           | Активный рынок   |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
|                                                                                          | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку                                        | 12,9%            | 7,4% 18,3%           |
| 2. Земельные участки под коммерческую застройку                                          | 11,9%            | 6,8% 16,9%           |
| 3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости | 14,0%            | 8,2% 19,8%           |
| 4. Земельные участки под жилую застройку                                                 | 9,7%             | 4,9% 14,5%           |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации                                               | 16,0%            | 10,0% 21,9%          |

2) Оцениваемое право. По данным анализа предложений, можно сделать вывод, что основным видом права на земельные участки в Республике Татарстан является право собственности. На рынке также присутствуют предложения по продаже земельных участков на правах долгосрочной аренды. Из этого следует, что участники рынка при размещении объявлений, как правило, указывают правовой статус объекта недвижимости.

Необходимо отметить, что во многих случаях невозможность приобрести землю в собственность является серьезным препятствием для осуществления планов компаний. В первую очередь это связано с тем, что для иностранных инвесторов отсутствие права собственности на земельный участок часто является причиной для отказа входить в проект или приобретать готовый инвестиционный объект.

При этом очевидно, что рынок озодоровился после затяжных глобальных экономических потрясений, стал активно повышать качество выставляемых на продажу земельных участков (наиболее полный пакет документов, дающий возможность в минимальные сроки провести сделку, самостоятельный сбор продавцом дополнительной разрешительной документации, разрешение вопросов с обременением и пр.). На такие качественные и максимально укомплектованные объекты потенциальный спрос постоянно растет. В целом, на

рынке присутствуют три основных вида права. Это право собственности, право долгосрочной аренды и право краткосрочной аренды. Как правило, право долгосрочной аренды передается вместе с построенными на земельных участках объектами недвижимости. Далее собственник здания может в соответствии с законодательством либо выкупить земельный участок (оформить на него права собственности), либо далее арендовать.

На правах собственности продаются земельные участки как свободные, так и застроенные. Право краткосрочной аренды, как правило, продается для реализации на этих земельных участках инвестиционных проектов по строительству объектов определенного назначения. На практике данные границы в стоимости, обусловленные различием вида прав, достаточно размыты. Это обусловлено тем, что практически все земельные участки продаются и покупаются главным образом для реализации каких-то инвестиционных целей – т.е. для строительства каких-то объектов. Сроки реализации таких проектов, как правило, вполне уместаются в сроки, определенные договорами краткосрочной аренды – после окончания которой производится переоформление права либо на долгосрочную аренду, либо на собственность. Стоимость на услуги по переоформлению различных прав собственности в другие – в условиях дорогой городской земли – мизерные по сравнению со стоимостью земельных участков, и поэтому фактически не влияют на их цену. Минусом краткосрочной аренды является зависимость от внешнеэкономических и политических условий. Плюсом является прозрачность дальнейшей судьбы участка – как правило, такие права продают, когда имеется полное представление о наличии и/или возможности подключения к коммуникациям, об объектах, которые там будут/могут быть построены – с учетом всех коммуникативных, градостроительных и прочих ограничений.

Права собственности и долгосрочной аренды, напротив, имеют зеркально отображенные плюсы и минусы. Так, скажем, покупатель участка может в последний момент узнать, что на нем недопустимо строить многоэтажный дом – например, из-за близости к охранной зоне промышленного предприятия или из-за отсутствия возможности подключения к внешним сетям канализации. Но при изменении, например, внешних условий финансирования, он может отложить строительство на неопределенный срок. Тем не менее, в теории, наиболее дорогим правом является право собственности, далее следует право долгосрочной аренды, и наименее ценным правом является право краткосрочной аренды.

По информации «Справочник Оценщика недвижимости – 2024» под редакцией А.Л.Лейфера «Земельные участки. Часть 2.» Н.Новгород 2024 г. (по состоянию на 2023г.), корректирующие коэффициенты для различных видов оформленных прав на земельные участки составляют:

|                                                                                                                        | Объект-аналог |                                                                                                                       |                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                        | Собственность | Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности |
| под жилую застройку (ИЖС)                                                                                              |               |                                                                                                                       |                                                                                                                        |
| Собственность                                                                                                          | 1,00          | 1,14                                                                                                                  | 1,30                                                                                                                   |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности  | 0,87          | 1,00                                                                                                                  | 1,14                                                                                                                   |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,77          | 0,88                                                                                                                  | 1,00                                                                                                                   |

3) Местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную справедливую стоимость. Влияние данного фактора сугубо индивидуально и определяется в каждом конкретном случае на основании тщательного анализа характеристик оцениваемого объекта и сопоставимых объектов сравнения.

Корректировка для земельных участков может вноситься в соответствии с данными «Справочник Оценщика недвижимости – 2024» под редакцией А.Л.Лейфера «Земельные участки. Часть 2.» Н.Новгород 2024г. (по состоянию на 2023 г.).

Таблица 14. Матрица. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

| под индустриальную застройку |                                                             | Объект-аналог   |                                                             |                                      |                                        |                          |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|
|                              |                                                             | Областной центр | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры сельскохозяйственных районов | Прочие населенные пункты |
| Объект оценки                | Областной центр                                             | 1,00            | 1,23                                                        | 1,39                                 | 1,64                                   | 2,00                     |
|                              | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,81            | 1,00                                                        | 1,12                                 | 1,33                                   | 1,62                     |
|                              | Райцентры с развитой промышленностью                        | 0,72            | 0,89                                                        | 1,00                                 | 1,18                                   | 1,44                     |
|                              | Райцентры сельскохозяйственных районов                      | 0,61            | 0,75                                                        | 0,85                                 | 1,00                                   | 1,22                     |
|                              | Прочие населенные пункты                                    | 0,50            | 0,62                                                        | 0,70                                 | 0,82                                   | 1,00                     |

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

Корректировки на площадь земельных участков можно внести на основании данных «Справочник Оценщика недвижимости – 2024» под редакцией А.Л.Лейфера «Земельные участки. Часть 2.» Н.Новгород 2024г. (по состоянию на 2023г.).

Таблица 64. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Земельные участки по всем сегментам<sup>6</sup>

| Площадь,<br>сот. |         | аналог |        |         |         |         |         |         |         |         |         |      |
|------------------|---------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|
|                  |         | <50    | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | >900 |
| объект оценки    | <50     | 1,00   | 1,26   | 1,46    | 1,61    | 1,73    | 1,82    | 1,90    | 1,95    |         |         |      |
|                  | 50-100  | 0,80   | 1,00   | 1,16    | 1,28    | 1,37    | 1,45    | 1,51    | 1,55    | 1,61    | 1,64    | 1,68 |
|                  | 100-200 | 0,69   | 0,86   | 1,00    | 1,11    | 1,19    | 1,25    | 1,30    | 1,34    | 1,39    | 1,42    | 1,45 |
|                  | 200-300 | 0,62   | 0,78   | 0,90    | 1,00    | 1,07    | 1,13    | 1,18    | 1,21    | 1,25    | 1,28    | 1,31 |
|                  | 300-400 | 0,58   | 0,73   | 0,84    | 0,93    | 1,00    | 1,06    | 1,10    | 1,13    | 1,17    | 1,20    | 1,22 |
|                  | 400-500 | 0,55   | 0,69   | 0,80    | 0,88    | 0,95    | 1,00    | 1,04    | 1,07    | 1,11    | 1,13    | 1,16 |
|                  | 500-600 | 0,53   | 0,66   | 0,77    | 0,85    | 0,91    | 0,96    | 1,00    | 1,02    | 1,06    | 1,09    | 1,11 |
|                  | 600-700 | 0,51   | 0,65   | 0,75    | 0,83    | 0,89    | 0,94    | 0,98    | 1,00    | 1,04    | 1,06    | 1,08 |
|                  | 700-800 | 0,50   | 0,62   | 0,72    | 0,80    | 0,86    | 0,90    | 0,94    | 0,96    | 1,00    | 1,02    | 1,05 |
|                  | 800-900 |        | 0,61   | 0,71    | 0,78    | 0,84    | 0,88    | 0,92    | 0,94    | 0,98    | 1,00    | 1,02 |
|                  | >900    |        | 0,60   | 0,69    | 0,76    | 0,82    | 0,86    | 0,90    | 0,92    | 0,96    | 0,98    | 1,00 |

Расчет произведен на исходных данных площадью от 5 до 1000 сот.

## Анализ ликвидности

Методическими рекомендациями Совета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога» рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации (Решением Совета АРБ от 18.08.2018 г. внесены уточнения в Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» рекомендованные к применению решением Совета АРБ от 25.11.2011 г. в части уточнения уровней ликвидности в связи с примерными сроками реализации).

Таблица 9.2. Сроки примерной реализации и ликвидность имущества

| Показатель ликвидности             | Высокая | Средняя | Низкая |
|------------------------------------|---------|---------|--------|
| Примерный срок реализации, месяцев | 1-3     | 4-9     | 10-18  |

Ассоциация  
развития рынка недвижимости  
**СтатРиелт**  
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предло

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2024 года 1

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)

- типичные для рынка сроки<sup>1</sup> продажи земельных участков и массивов (в месяцах)

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Объекты недвижимости                                                                                                                                                                                                                                   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение во РФ <sup>2</sup> | По регионам <sup>3</sup> |          |          |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                        |                |                 |                                     | А группа                 | Б группа | В группа |
| 1 | Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)                                                                                                                 | 2              | 10              | 6                                   | 5                        | 6        | 7        |
| 2 | Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства                                                                       | 3              | 12              | 7                                   | 6                        | 7        | 8        |
| 3 | Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры | 6              | 21              | 12                                  | 10                       | 11       | 14       |
| 4 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства                     | 11             | 21              | 14                                  | 12                       | 13       | 17       |

Принимая срок экспозиции оцениваемого земельного участка на уровне 2-10 месяцев (среднее 6 мес.), в соответствии с предложенной градацией, ликвидность объекта оценки можно охарактеризовать как среднюю.

## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным.

Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).

Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).

Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие предусматривает иное использование. Однако предполагается, что текущее использование предприятием нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений эксперта на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. Анализ наиболее эффективного использования представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта и выполняется для участка земли как свободного и для участка земли с существующими улучшениями. Для каждого объекта (свободного земельного участка или участка с улучшениями) алгоритм анализа наиболее эффективного использования состоит из пяти этапов.

**Этап 1.** Составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе исследуемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, в режиме «мозгового штурма», когда разрешены любые предложения, но реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

**Этап 2.** Из составленного перечня (по п.1) исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений, в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП);
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов;
- наличие сервитуты и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

**Этап 3.** Изучение возможностей физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На данном этапе из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка:

- сложный рельеф участка;
- неудобная форма или слишком маленькие размеры участка;
- неприемлемая гидрологическая обстановка в грунте, затопляемые зоны;
- недостаточная несущая способность грунта и неудовлетворительные его дренажные свойства;
- отсутствие возможности присоединения к коммуникациям жизнеобеспечения объекта;
- ограничения, вызванные застройкой ближайшего окружения, например, визуальная или физическая доступность с любой стороны дорожного движения.

**Этап 4.** Изучение функции экономической целесообразности. Указанная функция достигается, если

соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. На данном этапе также необходимо учитывать условия финансовой осуществимости функции, так как не каждый доходный проект в условиях экономических условий, характерных для момента оценки или приема объекта в управление, кредитруется банками или может быть обеспечен партнерским капиталом.

**Этап 5.** На данном этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную справедливую стоимость объекта (с учетом своих рисков и своих норм отдачи для каждого варианта). Именно один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наиболее эффективного использования объекта.

На практике анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости способствует определению того использования, которое по проекту и расчетам дает самый высокий общий доход на инвестированный капитал. Типичными вариантами могут служить следующие альтернативы:

- Снос строения. Заключение анализа ННЭИ состоит в том, что существующие строения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности либо быть снесены, когда доход от новой застройки будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих строений и затраты на строительство альтернативных объектов.
- Продолжение использования в том состоянии, в котором объект находится сейчас, как альтернатива сносу, существующие строения могли бы остаться в том состоянии в каком находятся сейчас,
- Изменение использования не реконструированного объекта недвижимости,
- Реконструкция или обновление.

На практике принцип НЭИ является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине.

Согласно выписке из ЕГРН, оцениваемый земельный участок имеет категорию земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства.

Таким образом, учитывая местоположение земельных участков и их назначение, наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование земельного участка под застройку индивидуальными жилыми домами.

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

### **11.1. Порядок проведения оценочных работ**

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

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

### **11.2. Обзор подходов к оценке**

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) обычно используют следующие подходы:

#### **11.2.1. Доходный подход**

Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет справедливой стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет справедливой стоимости земельного участка путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Доходный подход базируется на прогнозировании будущих чистых доходов, которые может получить потребитель (инвестор) от функционирования оцениваемого объекта. Справедливая стоимость рассчитывается как текущая стоимость будущих чистых доходов.

При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи. Таким образом, настоящий метод оценки подразумевает, что цена объекта на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в будущем, после сдачи объекта в аренду или его продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику прямой капитализации и (или) дисконтирования. Прямая капитализация доходов обычно применяется для объектов, готовых к эксплуатации. Техника дисконтирования используется, если прогнозируемые денежные потоки неравномерны.

### 11.2.2. Затратный подход

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение справедливой стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — справедливую стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — справедливая стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время справедливой стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — справедливая стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина справедливой стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина справедливой стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — справедливая стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина справедливой стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

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

### 11.2.3. Сравнительный подход

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Таблица 11.1 Методы оценки земельных участков в рамках сравнительного подхода

| Наименование метода                 | Указание на применение или отказ от применения | Обоснование применения или отказа от применения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Метод сравнения продаж              | Применяется                                    | Данный метод применяется при наличии «рыночных индикаторов», свидетельствующих о существовании «активного рынка» земельных участков в соответствующем регионе.<br>Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия: объекты сделок на рынке являются однородными; обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели; информация о ценах является общедоступной.<br>Поскольку рынок продажи земельных участков в республике достаточно развит, в рамках настоящего Отчета, был применен метод сравнения продаж. |
| Метод выделения                     | Не применяется                                 | Метод выделения применяется для застроенных участков. Данный метод не применяется из-за отсутствия информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Метод распределения                 | Не применяется                                 | Метод распределения применяется для застроенных участков. Применение данного метода Исполнитель считает некорректным, в связи с отсутствием информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичным объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Метод капитализации дохода          | Не применяется                                 | Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Отсутствие достаточного объема справедливой информации о предложениях схожих земельных участков в аренду не позволяет использовать этот метод.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Метод остатка                       | Не применяется                                 | Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие улучшений, приносящих доход либо возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Не применяется из-за большого количества допущений в расчетах.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Метод предполагаемого использования | Не применяется                                 | Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Применяется, как правило, если текущее использование земельного участка не совпадает с наиболее эффективным.                                                                                                                                                                                                                                                                                |

### 11.3 Обоснование выбора подходов и методов

Согласно п.2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

**Затратный подход.** Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельных участков, так как земельные участки являются невозобновляемым активом и не подверженным износу, земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении объектов оценки.

**Сравнительный подход.** В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Исходя из анализа структуры объектов оценки, качества и количества исходной информации по объектам оценки, методологических положений оценки имущества, целей и задач оценки, Оценщик считает обоснованным для определения стоимости объектов оценки применение сравнительного подхода.

Применение сравнительного подхода обусловлено тем, что оценщик располагает достоверной и доступной информацией о ценах и характеристиках объектов, выставленных на продажу аналогичных оцениваемых объектам, имеющим сопоставимое местоположение. Наличие такой информации позволило оценщику применить сравнительный подход для оценки объектов недвижимости (метод сравнения продаж).

**Доходный подход.** Согласно п.23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Теоретически возможно применение доходного подхода путем расчета сравнительным подходом справедливой величины арендной платы за земельные участки, величины операционных расходов, ставки капитализации и определения справедливой стоимости земельных участков путем капитализации полученных чистых операционных доходов. Главная сложность при этом состоит в расчете ставки капитализации. Наиболее широко используемый метод кумулятивного построения грешит субъективизмом, а для применения наиболее достоверного метода рыночной экстракции недостаточно данных по парам «продажа-аренда» сопоставимых объектов. Учитывая вышесказанное, оценщик счел целесообразным отказаться от использования доходного подхода.

Таким образом, учитывая выше сказанное, при оценке справедливой стоимости земельного участка применялся метод сравнения продаж.

## 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### Определение стоимости земельного участка методом сравнительного анализа продаж

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

При этом руководствуются принципом замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Отсюда следует, что методы сравнительного подхода позволяют определить стоимость замещения. В зависимости от полноты собранной информации выбирают тот или иной практический метод оценки. Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества реализуется в следующих методах:

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

Обеспеченность информацией об объектах сравнения влияет на выбор метода расчета стоимости. Если удастся найти близкий или практически идентичный аналог, то применяют метод прямого сравнения; если находят конструктивно подобные аналоги, то используют методы расчета по удельным показателям или корреляционно-регрессионным моделям. Руководствуясь положением Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» о том, что в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Оценщик, исходя из объема и качества информации о технических характеристиках объекта оценки, предоставленной Заказчиком, для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода определил метод прямого сравнительного анализа продаж.

#### Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода

Метод применяется для оценки земельных участков, как застроенных, так и незастроенных. 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).

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого 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 справедливой стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых

влияет на справедливую стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;
- условия сделки;
- условия финансирования;
- 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.).

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.

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

#### **Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:**

##### **1. Выбор района с развитым рынком**

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

##### **2. Выбор объектов-аналогов.**

В рамках применения подходов и методов оценки процедура и критерии выбора объектов-аналогов должны быть описаны так, чтобы пользователи Отчета могли сделать вывод об объеме использования оценщиком доступной рыночной информации, а также об обоснованности его выбора. Не допускается использование без дополнительного обоснования только части доступной на рынке информации об объектах-аналогах, в том числе предложений с наиболее высокими или с наиболее низкими ценами.

Оценщиком при анализе рынка («Анализ рынка...») исследованы цены предложений на продажу аналогичных объектов. В качестве объектов-аналогов принимались сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги. Различия в экономических, материальных, технических характеристиках объектов-аналогов и объекта оценки не являются основанием для отказа от использования данных объектов недвижимости в качестве объектов-аналогов, если у оценщика есть возможность внести на эти различия соответствующие корректировки. На основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с объектом оценки.

Согласно п. 22 ФСО №7: «б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

В некоторых случаях часть необходимой для оценки информации об объектах-аналогах может быть не указана в объявлениях о продаже или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)» в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации, надежности и существенности для цели, оценки Оценщик уточнял недостающую информацию о характеристиках аналогов. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

Ниже приведено описание объектов, отвечающих заданным критериям отбора объектов-аналогов. Использование в расчетах части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов

были выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве достаточным для оценки стоимости. С ростом числа аналогов, имеющих различия с объектом оценки, растет и погрешность результата оценки. В соответствии с СПОД 04-111-2020 «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости»: «Количество используемых для расчета стоимости объектов-аналогов должно быть не менее трех. Использование меньшего количества объектов-аналогов, чем количество элементов сравнения, по которым осуществляются корректировки цен объектов-аналогов, без учета поправки (скидки) на торг должно иметь соответствующее обоснование». Таким образом, Оценщиком было отобрано не менее 3-х объектов-аналогов, что не противоречит п 6.6. СПОД 04-111-2020.

Из имеющегося в распоряжении оценщика объема рыночных данных были отобраны объекты в наибольшей степени сопоставимые с объектом оценки. В таблице ниже проведен анализ объектов на соответствие критериям отбора объектов-аналогов.

Принципы отбора объектов аналогов:

- сопоставимый вид использования объекта оценки и объекта аналога;
- местоположение объектов-аналогов (расположение в близлежащих районах (селах и деревнях)

Республики Татарстан).

- количественные и качественные характеристики объектов-аналогов, сопоставимые с характеристиками объекта оценки;
- достаточность информации, указанной в объявлении, а также возможность уточнения этой информации по данным официальных открытых источников;
- возможность внесения корректировок на отличия, указанные в описании объектов-аналогов.

Таким образом, для определения стоимости объекта оценки были заданы следующие критерии отбора объектов аналогов:

- вид разрешенного использования;
- передаваемые права;
- наиболее сопоставимое местоположение;
- площадь объекта;
- наличие коммуникаций.

Таблица 12.1 Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости

| № п/п | Местоположение                                                                                   | Площадь, м2 | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./м2 | Дата предложения | Текст                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Источник информации                                                                                                                                                       |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|---------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады     | 120 000     | 245 000 000,00         | 2 041,67                  | 08.10.2024       | Продается эксклюзивный земельный участок ИЖС под застройку коттеджного поселка в клубном формате. Хвойный лес и озеро в пешей доступности, от Казани всего лишь 10 мин езды по асфальтовой дороге придают особую ценность данной локации. Все коммуникации (газ, свет) проходят по границе, мощности позволяют обеспечить в полном объеме потребности всех будущих домовладений. Рядом: Казань, Боровые Матюшина, Вороновка, Петровский, Стоблище, Малые кабаны, Большие кабаны.                                                                                                                                                                               | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_izhs_4278663897">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_izhs_4278663897</a>     |
| 2     | Татарстан респ., Лаишевский район, Столбищенское с/пос, Столбище село, ул. Советская             | 5 000       | 12 500 000,00          | 2 500,00                  | 17.07.2024       | Ровный участок вокруг лес , рядом Озеро                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <a href="https://kazan.cian.ru/sale/suburban/290384451/">https://kazan.cian.ru/sale/suburban/290384451/</a>                                                               |
| 3     | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с. Песчаные Ковали | 128 164     | 256 000 000,00         | 1 996,88                  | 01.10.2024       | Предлагаю Вашему вниманию коммерческое предложение по покупке земельного участка почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с. Песчаные Ковали<br>Основные параметры:<br>Местонахождение: РТ, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с. Песчаные Ковали<br>Площадь участка: 128164 +/-125,3 кв.м.<br>Кадастровый номер: 16:24:090703:270<br>Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для жилищного строительства.<br>Цена: 256 млн.руб.<br>Готовность к продаже: 100%, документы в наличии, обременений нет. | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1282_ga_izhs_4176794644">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1282_ga_izhs_4176794644</a> |

Копии интернет-страниц, содержащих информацию о предложениях сопоставимых объектов, приведены в Приложении к настоящему отчету.

### 3. Выбор единицы сравнения.

В качестве сопоставимой единицы сравнения была выбрана величина справедливой стоимости за квадратный метр объекта в рублях РФ. Данный выбор обусловлен сложившимися на рынке отношениями, согласно которым данный показатель является основным ориентиром для всех участников при обороте аналогичных объектов недвижимости на открытом рынке. Другие единицы сравнения, по мнению оценщика, не могут в полной мере отразить зависимость цены объекта недвижимости в целом от его особенностей.

Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объекта в целом.

### 4. Выбор параметров сравнения.

При расчете величины справедливой стоимости оценщик сталкивается с необходимостью определения поправок, учитывающих различия между рассматриваемым Объектом и каждым из Объектов-аналогов (объектов сравнения).

Объекты сравнения и оцениваемое имущество имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять 10 групп элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Передаваемые имущественные права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности (обременение объекта договорами аренды, сервитуты и общественные обременения).

- Условия финансирования. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств).

- Условия продажи (предложения). Группа факторов, именуемая условиями продажи, субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые при их отличии от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости (наличие финансового давления на сделку, нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой, обещание субсидий или льгот на развитие).

- Расходы, сделанные сразу же после покупки. Покупатель, прежде чем совершить сделку, как правило, рассматривает расходы, которые ему необходимо сделать после покупки собственности. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж какого-либо здания, издержки на оформление документов об изменении нормы зонирования для земельного участка или затраты на устранение загрязнения. Эти расходы должны быть очевидными, не противоречащими представлениям рынка о действиях наиболее типичных покупателей в отношении оцениваемого объекта. На сумму этих расходов снижается заявляемая цена покупки.

- Рыночные условия связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки (отличие цены предложения от цены сделки, изменение цен во времени).

- Местоположение (престижность района расположения объекта, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, транспортная и пешеходная доступность объекта, качество ближайшего окружения).

- Физические характеристики (площадь, этаж, состояние, наличие коммуникаций).

- Экономические характеристики. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

- Вид использования. Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

- Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости.

#### *5. Определение поправок и порядок их внесения*

Корректировка (поправка) – это операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «объекта сравнения к объекту оценки».

Поправки могут быть процентными и стоимостными.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные (денежные) поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

Денежные поправки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К денежным

поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

Сравнительный подход при оценке объекта был реализован применением метода прямого сравнения продаж, который основывается на посыле, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При исследовании рынка сделок купли-продажи в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объекта оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Для расчета и внесения поправок используются различные методы, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Для обоснования корректировок в рамках метода сравнительного анализа сделок оценщик использовал технику компенсационных корректировок цен. Сущность метода заключается в прямом сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется ценовая информация. Сравнение проводится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Величины компенсационных корректировок цен объектов-аналогов обосновываются количественно на основе рыночных данных. В результате прямого сравнения цены объектов-аналогов могут быть скорректированы на все отличия применительно к объекту оценки. Если объект-аналог по какому-либо ценообразующему фактору лучше, чем объект оценки, корректировка к объекту-аналогу вводится со знаком «-» (минус), если объект-аналог по какому-либо ценообразующему фактору хуже, чем объект оценки, корректировка к объекту-аналогу вводится со знаком «+» (плюс). Корректировка определяется по формуле:

$$K = (C_{оэ} / C_{ос} - 1) \times 100\%,$$

где: **K** – величина корректировки по элементу сравнения, по которому образцы сравнения и оцениваемый объект отличаются между собой;

**C<sub>оэ</sub>** – данные для объекта оценки, в отношении которого определяется величина;

**C<sub>ос</sub>** – данные для образца сравнения.

Последовательность внесения поправок:

1. Процентные поправки на условия сделки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.

2. Вносятся поправки, учитывающие особенности объектов - аналогов, последовательность внесения которых не имеет значения.

3. В ряде случаев, денежные поправки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен аналогов.

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

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

### Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Оцениваемые объекты закреплены за правообладателем на праве собственности. Поэтому для сопоставимости данных выбраны аналоги, по которым реализуется право собственности. Корректировка не вносилась, так как все сопоставимые объекты предлагаются на праве собственности.

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

Условия сделки. Одним из самых характерных признаков снижения стоимости является увеличение размера скидки при приобретении недвижимости, той скидки, которую продавец готов сделать в результате проведения переговоров.

1) Торг. Как правило, объекты предлагаются на продажу по завышенной цене, с учетом последующего торга между покупателем и продавцом. Официальная информация о размере скидки на торг на рынке недвижимости не публикуется в СМИ. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости и условиях сделок в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Размер скидки на торг устанавливается непосредственно в ходе переговоров потенциального покупателя и продавца и зависит от цены сделки, от технических характеристик объекта недвижимости, условий сделки и т.д.

По данным «Справочник Оценщика недвижимости – 2024» под редакцией А.Л.Лейфера «Земельные участки. Часть 2.» Н.Новгород 2024 г. (по состоянию на 2023 г.). Площадь объекта оценки достаточно большая для ИЖС, поэтому была применено максимальное значение скидки на торг 14,5%

Таблица 283. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

| Класс объектов                                                                           | Активный рынок   |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
|                                                                                          | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку                                        | 12,9%            | 7,4% 18,3%           |
| 2. Земельные участки под коммерческую застройку                                          | 11,9%            | 6,8% 16,9%           |
| 3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости | 14,0%            | 8,2% 19,8%           |
| 4. Земельные участки под жилую застройку                                                 | 9,7%             | 4,9% 14,5%           |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации                                               | 16,0%            | 10,0% 21,9%          |

2) Оцениваемое право. По данным анализа предложений, можно сделать вывод, что основным видом права на земельные участки в Республике Татарстан является право собственности. На рынке также присутствуют предложения по продаже земельных участков на правах долгосрочной аренды. Из этого следует, что участники рынка при размещении объявлений, как правило, указывают правовой статус объекта недвижимости.

Необходимо отметить, что во многих случаях невозможность приобрести землю в собственность является серьезным препятствием для осуществления планов компаний. В первую очередь это связано с тем, что для иностранных инвесторов отсутствие права собственности на земельный участок часто является причиной для отказа входить в проект или приобретать готовый инвестиционный объект.

При этом очевидно, что рынок озодоровился после затяжных глобальных экономических потрясений, стал активно повышать качество выставляемых на продажу земельных участков (наиболее полный пакет документов, дающий возможность в минимальные сроки провести сделку, самостоятельный сбор продавцом дополнительной разрешительной документации, разрешение вопросов с обременением и пр.). На такие качественные и максимально укомплектованные объекты потенциальный спрос постоянно растет. В целом, на рынке присутствуют три основных вида права. Это право собственности, право долгосрочной аренды и право краткосрочной аренды. Как правило, право долгосрочной аренды передается вместе с построенными на земельных участках объектами недвижимости. Далее собственник здания может в соответствии с законодательством либо выкупить земельный участок (оформить на него права собственности), либо далее арендовать.

На правах собственности продаются земельные участки как свободные, так и застроенные. Право

краткосрочной аренды, как правило, продается для реализации на этих земельных участках инвестиционных проектов по строительству объектов определенного назначения. На практике данные границы в стоимости, обусловленные различием вида прав, достаточно размыты. Это обусловлено тем, что практически все земельные участки продаются и покупаются главным образом для реализации каких-то инвестиционных целей – т.е. для строительства каких-то объектов. Сроки реализации таких проектов, как правило, вполне укладываются в сроки, определенные договорами краткосрочной аренды – после окончания которой производится переоформление права либо на долгосрочную аренду, либо на собственность. Стоимость на услуги по переоформлению различных прав собственности в другие – в условиях дорогой городской земли – мизерные по сравнению со стоимостью земельных участков, и поэтому фактически не влияют на их цену. Минусом краткосрочной аренды является зависимость от внешнеэкономических и политических условий. Плюсом является прозрачность дальнейшей судьбы участка – как правило, такие права продают, когда имеется полное представление о наличии и/или возможности подключения к коммуникациям, об объектах, которые там будут/могут быть построены – с учетом всех коммуникативных, градостроительных и прочих ограничений.

Права собственности и долгосрочной аренды, напротив, имеют зеркально отображенные плюсы и минусы. Так, скажем, покупатель участка может в последний момент узнать, что на нем недопустимо строить многоэтажный дом – например, из-за близости к охранной зоне промышленного предприятия или из-за отсутствия возможности подключения к внешним сетям канализации. Но при изменении, например, внешних условий финансирования, он может отложить строительство на неопределенный срок. Тем не менее, в теории, наиболее дорогим правом является право собственности, далее следует право долгосрочной аренды, и наименее ценным правом является право краткосрочной аренды.

По информации «Справочник Оценщика недвижимости – 2024» под редакцией А.Л.Лейфера «Земельные участки. Часть 2.» Н.Новгород 2024г. (по состоянию на 2023г.), корректирующие коэффициенты для различных видов оформленных прав на земельные участки составляют:

| Объект оценки                                                                                                          | Объект-аналог |                                                                                                                       |                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                        | Собственность | Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности |
| под жилую застройку (ИЖС)                                                                                              |               |                                                                                                                       |                                                                                                                        |
| Собственность                                                                                                          | 1,00          | 1,14                                                                                                                  | 1,30                                                                                                                   |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности  | 0,87          | 1,00                                                                                                                  | 1,14                                                                                                                   |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,77          | 0,88                                                                                                                  | 1,00                                                                                                                   |

3) Местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную справедливую стоимость. Влияние данного фактора сугубо индивидуально и определяется в каждом конкретном случае на основании тщательного анализа характеристик оцениваемого объекта и сопоставимых объектов сравнения. Все объекты расположены вблизи объекта оценки, имеют одинаковую коммерческую привлекательность.

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

Корректировки на площадь земельных участков можно внести на основании данных «Справочник Оценщика недвижимости – 2024» под редакцией А.Л.Лейфера «Земельные участки. Часть 2.» Н.Новгород 2024г. (по состоянию на 2023г.).

Таблица 52. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам<sup>3</sup>.

| Площадь,<br>сот. |         | аналог |        |         |         |         |         |         |         |         |         |      |
|------------------|---------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|
|                  |         | <50    | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | >900 |
| объект оценки    | <50     | 1,00   | 1,35   | 1,60    | 1,80    | 1,94    |         |         |         |         |         |      |
|                  | 50-100  | 0,74   | 1,00   | 1,18    | 1,33    | 1,44    | 1,53    | 1,60    | 1,66    | 1,70    | 1,74    | 1,78 |
|                  | 100-200 | 0,63   | 0,84   | 1,00    | 1,12    | 1,22    | 1,29    | 1,35    | 1,40    | 1,44    | 1,47    | 1,51 |
|                  | 200-300 | 0,56   | 0,75   | 0,89    | 1,00    | 1,08    | 1,15    | 1,20    | 1,25    | 1,28    | 1,31    | 1,34 |
|                  | 300-400 | 0,51   | 0,69   | 0,82    | 0,92    | 1,00    | 1,06    | 1,11    | 1,15    | 1,18    | 1,21    | 1,24 |
|                  | 400-500 |        | 0,65   | 0,77    | 0,87    | 0,94    | 1,00    | 1,04    | 1,09    | 1,11    | 1,14    | 1,17 |
|                  | 500-600 |        | 0,63   | 0,74    | 0,83    | 0,90    | 0,96    | 1,00    | 1,04    | 1,07    | 1,09    | 1,12 |
|                  | 600-700 |        | 0,60   | 0,71    | 0,80    | 0,87    | 0,92    | 0,96    | 1,00    | 1,02    | 1,05    | 1,07 |
|                  | 700-800 |        | 0,59   | 0,70    | 0,78    | 0,85    | 0,90    | 0,94    | 0,98    | 1,00    | 1,02    | 1,05 |
|                  | 800-900 |        | 0,57   | 0,68    | 0,76    | 0,83    | 0,88    | 0,92    | 0,95    | 0,98    | 1,00    | 1,02 |
| >900             |         | 0,56   | 0,66   | 0,75    | 0,81    | 0,86    | 0,89    | 0,93    | 0,96    | 0,98    | 1,00    |      |

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

5) Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка.

Объект оценки – неразмежеванный земельный участок, неправильной формы.

Участок в последствии будет размежеван, т.е в его составе будут как участки правильной формы с типовой площадью, так и дороги, места общего пользования. С учетом этого необходимо применение корректировки на форму (конфигурацию участка).

Также, согласно данным осмотра, рельеф участка неровный, имеются места подтопления. С учетом этого, также применена корректировка.

Объекты аналоги №2,3 имеют рядом озера для них применены коэффициенты 1,11 и 1,18 соответственно.

Величина корректировки определена на основании данных исследований некоммерческой организации Ассоциация СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>).

← → ↺ statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3546-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelno-uchastka-i-panoramnyj-

Ассоциация  
развития рынка недвижимости  
**СтатРиелт**  
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

## на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)

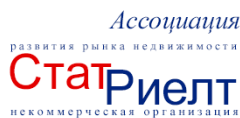
В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| Группа                                                                                         | № | Характеристика формы и рельефа участка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне | 1 | Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |                 | 1,00             |
| Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне  | 2 | Участки при одном из перечисленных ниже факторов*:<br>1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;<br>2. Земельные участки с искривлениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности;<br>3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;<br>4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;<br>5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов;<br>6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования | 0,77           | 0,89            | 0,83             |
| С панорамным видом на окрестность                                                              | 3 | Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1,04           | 1,18            | 1,11             |
| Уникальные                                                                                     | 4 | Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1,06           | 1,31            | 1,18             |

## 6) На коммуникации земельного участка

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3541-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2024-goda



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

### на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.07.2024 г.)

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

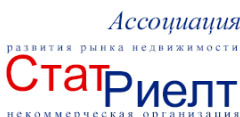
| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями                                                                                                                                                                                                                                                    |                |                 | 1,00             |
| 2 | при наличии только одного вида коммуникаций:                                                                                                                                                                                                                                                  |                |                 |                  |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)                                                                                                                                                                                                                  | 1,05           | 1,19            | 1,11             |
| 4 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)                                                                                                                                                                                                                  | 1,02           | 1,09            | 1,05             |
| 5 | Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)                                                                                                                                                                                                        | 1,01           | 1,13            | 1,06             |
| 6 | Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)                                                                                                                                                                                                        | 1,03           | 1,13            | 1,07             |
| 7 | Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом                                                                                                                                                                                                                                       | 1,07           | 1,29            | 1,16             |
| 8 | Обеспеченные центральным теплоснабжением                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,07           | 1,21            | 1,13             |

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3541-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

## 7) На подъездные пути

Величина корректировки определена на основании данных исследований некоммерческой организации Ассоциация СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>).

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3533-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korr



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

### на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.07.2024 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива во времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

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

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3533-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>  
Объект аналог №3 находится рядом с автодорогой, к нему был применен коэффициент 1,19.

## Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м<sup>2</sup>.

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

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

$C_{об}$  – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$  – стоимость аналога;

$П$  – поправка.

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

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

$C_{об}$  – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$  – стоимость аналога;

$П$  – поправка.

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

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

Расчет стоимости земельных участков методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в следующих таблицах:

Таблица 12.2. Расчет стоимости 1 кв.м.

| Элементы сравнения        | Оцениваемый объект                                          |                                                                                              |                                                                                      |                                                                                                  |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           | A0                                                          | A1                                                                                           | A2                                                                                   | A3                                                                                               |
| Адрес                     | Республика Татарстан, МО г.Казань                           | Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады | Татарстан респ., Лаишевский район, Столбищенское с/пос, Столбище село, ул. Советская | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с. Песчаные Ковали |
| Площадь, м2               | 70 000                                                      | 120 000                                                                                      | 5 000                                                                                | 128 164                                                                                          |
| Цена сделки руб.          | ?                                                           | 245 000 000                                                                                  | 12 500 000                                                                           | 256 000 000                                                                                      |
| Цена сделки за 1 м2, руб. | ?                                                           | 2 041,67                                                                                     | 2 500,00                                                                             | 1 996,88                                                                                         |
| Условия сделки            |                                                             | предложение                                                                                  | предложение                                                                          | предложение                                                                                      |
| поправка на торг, %       |                                                             | -14,50%                                                                                      | -14,50%                                                                              | -14,50%                                                                                          |
| поправка, руб.            |                                                             | -296,04                                                                                      | -362,50                                                                              | -289,55                                                                                          |
| с поправкой на торг, руб. |                                                             | 1 745,63                                                                                     | 2 137,50                                                                             | 1 707,33                                                                                         |
| Оцениваемое право         | соб-ть                                                      | соб-ть                                                                                       | соб-ть                                                                               | соб-ть                                                                                           |
| поправка, коэф-т          |                                                             | 1,00                                                                                         | 1,00                                                                                 | 1,00                                                                                             |
| поправка, %               |                                                             | 0,00%                                                                                        | 0,00%                                                                                | 0,00%                                                                                            |
| поправка, руб.            |                                                             | 0,00                                                                                         | 0,00                                                                                 | 0,00                                                                                             |
| с поправкой, руб.         |                                                             | 1 745,63                                                                                     | 2 137,50                                                                             | 1 707,33                                                                                         |
| Условия финансирования    | единовременно                                               | единовременно                                                                                | единовременно                                                                        | единовременно                                                                                    |
| поправка, %               |                                                             | 0,00%                                                                                        | 0,00%                                                                                | 0,00%                                                                                            |
| поправка, руб.            |                                                             | 0,00                                                                                         | 0,00                                                                                 | 0,00                                                                                             |
| с поправкой, руб.         |                                                             | 1 745,63                                                                                     | 2 137,50                                                                             | 1 707,33                                                                                         |
| Дата сделки               | 26.10.2023                                                  | 08.10.2024                                                                                   | 17.07.2024                                                                           | 01.10.2024                                                                                       |
| поправка, %               |                                                             | 0,00%                                                                                        | 0,00%                                                                                | 0,00%                                                                                            |
| поправка, руб.            |                                                             | 0,00                                                                                         | 0,00                                                                                 | 0,00                                                                                             |
| с поправкой, руб.         |                                                             | 1 745,63                                                                                     | 2 137,50                                                                             | 1 707,33                                                                                         |
| Местоположение            | Республика Татарстан, МО г.Казань                           | Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады | Татарстан респ., Лаишевский район, Столбищенское с/пос, Столбище село, ул. Советская | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с. Песчаные Ковали |
| Статус населенного пункта | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                                  | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                          | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                                      |
| поправка коэф-т           |                                                             | 1,00                                                                                         | 1,00                                                                                 | 1,00                                                                                             |
| поправка, %               |                                                             | 0,00%                                                                                        | 0,00%                                                                                | 0,00%                                                                                            |

| Элементы сравнения                      | Оцениваемый объект                              |                                  |                             |                                     |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
|                                         | A0                                              | A1                               | A2                          | A3                                  |
| поправка, руб.                          |                                                 | 0                                | 0                           | 0                                   |
| с поправкой, руб.                       |                                                 | 1 745,63                         | 2 137,50                    | 1 707,33                            |
| <b>Форма участка</b>                    | неправильная                                    | правильная                       | правильная, рядом озеро     | правильная, рядом озеро Ковалевское |
| поправка коэф-т                         | 1,00                                            | 0,83                             | 0,75                        | 0,70                                |
| поправка, %                             |                                                 | -17,00%                          | -25,23%                     | -29,66%                             |
| поправка, руб.                          |                                                 | -296,76                          | -539,19                     | -506,41                             |
| с поправкой, руб.                       |                                                 | 1 448,87                         | 1 598,31                    | 1 200,92                            |
| <b>Разрешенное использование</b>        | размещение домов индивидуальной жилой застройки | ИЖС                              | ИЖС                         | ИЖС                                 |
| поправка, коэф-т                        |                                                 | 1,000                            | 1,000                       | 1,000                               |
| поправка, %                             |                                                 | 0,00%                            | 0,00%                       | 0,00%                               |
| поправка, руб.                          |                                                 | 0                                | 0                           | 0                                   |
| с поправкой, руб.                       |                                                 | 1 448,87                         | 1 598,31                    | 1 200,92                            |
| <b>Площадь, м2</b>                      | <b>70 000,00</b>                                | 120 000,00                       | 5 000,00                    | 128 164,00                          |
| <b>Площадь, сот.</b>                    | <b>700,00</b>                                   | <b>1 200,00</b>                  | <b>50,00</b>                | <b>1 281,64</b>                     |
| поправка на площадь, коэф.              |                                                 | 1,05                             | 0,62                        | 1,05                                |
| поправка, %                             |                                                 | 5,00%                            | -38,00%                     | 5,00%                               |
| поправка, руб.                          |                                                 | 72,44                            | -607,36                     | 60,05                               |
| с поправкой, руб.                       |                                                 | 1 521,31                         | 990,95                      | 1 260,97                            |
| <b>Наличие коммуникаций</b>             | в непосредственной близости                     | электричество, газ вдоль участка | электричество вдоль участка | электричество вдоль участка         |
| поправка на площадь, коэф.              |                                                 | 0,73                             | 0,83                        | 0,83                                |
| поправка, %                             |                                                 | -26,96%                          | -17,00%                     | -17,00%                             |
| поправка, руб.                          |                                                 | -410,15                          | -168,46                     | -214,36                             |
| с поправкой, руб.                       |                                                 | 1 111,17                         | 822,49                      | 1 046,60                            |
| <b>Подъездные пути</b>                  | имеются                                         | имеются                          | имеются                     | в непосредственной близости         |
| поправка на площадь, коэф.              |                                                 | 1,00                             | 1,00                        | 0,84                                |
| поправка, %                             |                                                 | 0,00%                            | 0,00%                       | -15,97%                             |
| поправка, руб.                          |                                                 | 0,00                             | 0,00                        | -167,10                             |
| с поправкой, руб.                       |                                                 | 1 111,17                         | 822,49                      | 879,50                              |
| <b>Валовая коррекция, руб.</b>          |                                                 | -930,50                          | -1 677,51                   | -1 117,38                           |
| Абсолютная валовая коррекция, %         |                                                 | 63,46%                           | 94,73%                      | 82,13%                              |
| Обратная величина валовой коррекции     | 3,849                                           | 1,576                            | 1,056                       | 1,218                               |
| Вес при согласовании                    | 1,000                                           | 0,409                            | 0,274                       | 0,316                               |
| вклад в итоговую стоимость, руб.        |                                                 | 454,90                           | 225,58                      | 278,22                              |
| Откорректированная стоимость 1 м2, руб. | <b>959,00</b>                                   |                                  |                             |                                     |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. | <b>67 130 000</b>                               |                                  |                             |                                     |

Таким образом, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельного участка по состоянию на 26.10.2024г. округленно составляет: 67 130 000 рублей.

### 13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчёт справедливой стоимости земельного участка путём обобщения скорректированных цен аналогов. В процессе реализации этого этапа оценщик рассчитал:

1. Показатель совокупной корректировки рассчитывается путём суммирования абсолютных значений внесённых корректировок, данный показатель показывает к какому объекту-аналогу применено максимальное количество корректировок в абсолютном значении);

2. Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки) рассчитывается путем деления единицы на величину совокупной корректировки.

3. Вес аналога рассчитан, как деление коэффициента соответствия аналога на сумму коэффициентов соответствия всех аналогов.

Таким образом, наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым было применено меньшее количество корректировок и поправок. Таким образом, наибольший вес при согласовании будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами.

В данном случае, в процессе проведения оценочных работ оценщики применили только один подход – сравнительный, согласование результатов расчетов не производилось.

Таблица 13.1. Результаты расчетов по подходам

| Объект оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Стоимость, полученная в результате применения затратного подхода, руб. | Стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, руб. | Стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода, руб. | Справедливая стоимость, руб. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0,00                                                                   | 0,00                                                                  | 1,00                                                                       |                              |
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70 000,0 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150303:266, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань | не применялся                                                          | не применялся                                                         | 67 130 000                                                                 | 67 130 000                   |

В соответствии с пп. 6 п. 2 статьи 146 «Объект налогообложения» части второй Налогового кодекса РФ не признаются объектом налогообложения (в части налога на добавленную стоимость) операции по реализации земельных участков (долей в них).

#### 14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 26.10.2024г. округленно составляет:

**67 130 000 (Шестьдесят семь миллионов сто тридцать тысяч) руб., в том числе:**

| №п/п | Объект оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Справедливая стоимость, руб. | Справедливая стоимость, руб./м2 |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| 1    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 70 000,0 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150303:266, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань | 67 130 000                   | 959                             |
|      | <b>Итого:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>67 130 000</b>            |                                 |

*В соответствии с пп. 6 п. 2 статьи 146 «Объект налогообложения» части второй Налогового кодекса РФ не признаются объектом налогообложения (в части налога на добавленную стоимость) операции по реализации земельных участков (долей в них).*

Оценщик



Ибатуллина А.Г.

Директор ООО «КонТраст»



Ибрагимов Р.В.

## ПРИЛОЖЕНИЕ

### ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.10.2024, поступившего на рассмотрение 02.10.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок                                                                                            |                                                                                                                                                              |                   |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                     |                                                                                                                                                              |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 1                                                                                           | Всего листов раздела 1: 4                                                                                                                                    | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 19 |
| 02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244471837                                                                       |                                                                                                                                                              |                   |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                           | 16:24:150303:266                                                                                                                                             |                   |                          |
| Номер кадастрового квартала:                                                                                 | 16:24:150303                                                                                                                                                 |                   |                          |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                                         | 10.08.2018                                                                                                                                                   |                   |                          |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                           |                   |                          |
| Местоположение:                                                                                              | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань. |                   |                          |
| Площадь:                                                                                                     | 70000 +/- 93                                                                                                                                                 |                   |                          |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                                 | 141552054                                                                                                                                                    |                   |                          |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:                        | данные отсутствуют                                                                                                                                           |                   |                          |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:                          | 16:24:150303:228                                                                                                                                             |                   |                          |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                           |                   |                          |
| Категория земель:                                                                                            | Земли населенных пунктов                                                                                                                                     |                   |                          |
| Виды разрешенного использования:                                                                             | Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного                                                                                                 |                   |                          |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                                             | Малькова Валерия Геннадьевна, договор на выполнение кадастровых работ от 30.05.2018 № 84-2018 , дата завершения кадастровых работ: 09.07.2018                |                   |                          |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют                                                                                                                                           |                   |                          |

|                               |  |                                                                                     |  |                                           |  |  |  |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------|--|--|--|
|                               |  |  |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |  |  |  |
|                               |  | Сертификат: 009F0BCD181A023B64597F1E2579BEFB50                                      |  |                                           |  |  |  |
|                               |  | Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ                                        |  |                                           |  |  |  |
|                               |  | РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                                                 |  |                                           |  |  |  |
|                               |  | Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025                                             |  |                                           |  |  |  |
| полное наименование должности |  |                                                                                     |  | инициалы, фамилия                         |  |  |  |

Лист 2

| Земельный участок                                                                                                                                                                       |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
| Лист № 2 раздела 1                                                                                                                                                                      | Всего листов раздела 1: 4 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Всего листов выписки: 19 |
| 02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244471837                                                                                                                                                  |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                      |                           | 16:24:150303:266                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: |                           | Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4171 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов, вид/наименование: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4172 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, вид/наименование: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4166 от 06.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах, вид/наименование: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4169 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны, вид/наименование: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4170 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта. |                          |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: |                           | дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |



|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|-------------------------------|-------------------|

Лист 3

| Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |                    |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                           |                    |                          |
| Лист № 3 раздела 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Всего листов раздела 1: 4 | Всего разделов: 6  | Всего листов выписки: 19 |
| 02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244471837                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                           |                    |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           | 16:24:150303:266   |                          |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:                                                                                                                                                                                                                     |                           | данные отсутствуют |                          |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:                                                                                                                                                                                          |                           | данные отсутствуют |                          |
| Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:                                                                                                                                                                                      |                           | данные отсутствуют |                          |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                           | данные отсутствуют |                          |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                           | данные отсутствуют |                          |
| Условный номер земельного участка:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           | данные отсутствуют |                          |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: |                           | данные отсутствуют |                          |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:                                                                                                                                                                                          |                           | данные отсутствуют |                          |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:                                                                                                                                                                                                                                                                       |                           | данные отсутствуют |                          |



|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|-------------------------------|-------------------|

Лист 4

|                                                                                 |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Земельный участок                                                               |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| вид объекта недвижимости                                                        |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| Лист № 4 раздела 1                                                              | Всего листов раздела 1: 4 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Всего листов выписки: 19 |
| 02.10.2024г. № КУВН-001/2024-244471837                                          |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| Кадастровый номер:                                                              |                           | 16:24:150303:266                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                          |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
| Особые отметки:                                                                 |                           | Граница земельного участка состоит из 3 контуров. Учетные номера контуров и их площади: 1 - 67692.05 кв.м. 2 - 860.51 кв.м. 3 - 1447.04 кв.м. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 16:24:000000:4415. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 17.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют. |                          |
| Получатель выписки:                                                             |                           | Гайзатуллин Рамиль Ринатович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АК БАРС КАПИТАЛ", 1435126890                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |



|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|-------------------|

Раздел 2 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

|                                        |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                      |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельный участок                      |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                      |
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                      |
| Лист № 1 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                             | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Всего листов выписки: 19                                                             |
| 02.10.2024г. № КУВН-001/2024-244471837 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                      |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                       | 16:24:150303:266                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                      |
| 1                                      | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                    | 1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Закрытый пассивный инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт"                  |
|                                        | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                             | 1.1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | данные отсутствуют                                                                   |
| 2                                      | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                           | 2.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Общая долевая собственность<br>16:24:150303:266-16/001/2018-3<br>10.08.2018 09:04:37 |
| 3                                      | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                    | 3.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | данные отсутствуют                                                                   |
| 4                                      | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                      |
| 4.1                                    | вид:                                                                                                                                                  | Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                      |
|                                        | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 10.08.2018 09:04:39                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                      |
|                                        | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 16:24:150303:266-16/001/2018-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                      |
|                                        | срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия по 30.06.2024 по 30.06.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |
|                                        | лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Владельцы инвестиционных паев Закрытого пассивного инвестиционного рентного фонда "Ак Барс - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИПШ: 1435126890, ОГРН: 1021401047799 |                                                                                      |
|                                        | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                      |
|                                        | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Правила доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным рентным фондом "АК БАРС-Горизонт" под управлением ООО "УК "АК БАРС КАПИТАЛ", № 1504-94198349, выдан 04.08.2009                                                                                                                                                           |                                                                                      |
|                                        | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                      |
|                                        | сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                  | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                      |



|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|-------------------|

Лист 6

| Земельный участок                      |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                          |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                          |
| Лист № 2 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                                                                                                                                      | Всего разделов: 6   | Всего листов выписки: 19 |
| 02.10.2024г. № КУВН-001/2024-244471837 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                          |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                                                                                                                                | 16:24:150303:266    |                          |
|                                        | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;                                                                                                                                          |                     |                          |
|                                        | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;                                                                                                                                                                              |                     |                          |
| 5                                      | Договоры участия в долевом строительстве;                                                                                                                                                                                                                      | не зарегистрировано |                          |
| 6                                      | Заявленные в судебном порядке права требования;                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют  |                          |
| 7                                      | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют  |                          |
| 8                                      | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют  |                          |
| 9                                      | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;                                                                                                                                                           | данные отсутствуют  |                          |
| 10                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;                                                                                                                                      | данные отсутствуют  |                          |
| 11                                     | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости; | отсутствуют         |                          |

|                               |  |                                                                                   |  |                                              |  |
|-------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------|--|
|                               |  |  |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                            |  |
|                               |  |                                                                                   |  | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                         |  |
|                               |  |                                                                                   |  | Сертификат: 909F6BDC181A03B64597F1E2379BFB50 |  |
|                               |  |                                                                                   |  | Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ   |  |
|                               |  |                                                                                   |  | РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          |  |
|                               |  |                                                                                   |  | Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025     |  |
| полное наименование должности |  |                                                                                   |  | инициалы, фамилия                            |  |

Лист 7

| Земельный участок                      |                                                                                                                                                                |                    |                          |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                                |                    |                          |
| Лист № 3 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                                      | Всего разделов: 6  | Всего листов выписки: 19 |
| 02.10.2024г. № КУВН-001/2024-244471837 |                                                                                                                                                                |                    |                          |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                                | 16:24:150303:266   |                          |
| 11                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения; | данные отсутствуют |                          |

|                               |  |                                                                                     |  |                                              |  |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------|--|
|                               |  |  |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                            |  |
|                               |  |                                                                                     |  | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                         |  |
|                               |  |                                                                                     |  | Сертификат: 909F6BDC181A03B64597F1E2379BFB50 |  |
|                               |  |                                                                                     |  | Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ   |  |
|                               |  |                                                                                     |  | РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          |  |
|                               |  |                                                                                     |  | Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025     |  |
| полное наименование должности |  |                                                                                     |  | инициалы, фамилия                            |  |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

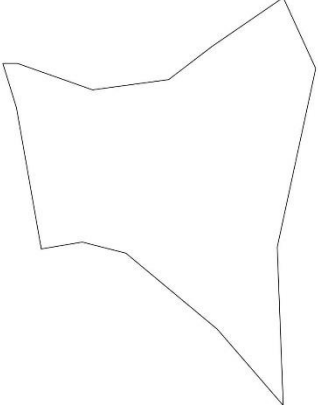
|                                         |                           |                   |                          |
|-----------------------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                       |                           |                   |                          |
| вид объекта недвижимости                |                           |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 3                      | Всего листов раздела 3: 4 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 19 |
| 02.10.2024г. № КУВН-001/2024-244471837  |                           |                   |                          |
| Кадастровый номер:                      |                           | 16:24:150303:266  |                          |
| План (чертеж, схема) земельного участка |                           |                   |                          |
|                                         |                           |                   |                          |
| Масштаб 1:5000                          | Условные обозначения:     |                   |                          |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                       |                   |
|-------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 0091000238645971112379821930<br>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|-------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

|                                        |                           |                   |                          |
|----------------------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                      |                           |                   |                          |
| вид объекта недвижимости               |                           |                   |                          |
| Лист № 2 раздела 3                     | Всего листов раздела 3: 4 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 19 |
| 02.10.2024г. № КУВН-001/2024-244471837 |                           |                   |                          |
| Кадастровый номер:                     |                           | 16:24:150303:266  |                          |
|                                        |                           |                   |                          |
| Масштаб 1:5000                         | Условные обозначения:     |                   |                          |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                       |                   |
|-------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 0091000238645971112379821930<br>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|-------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

Лист 10

|                                                                                   |                           |                   |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                                                                 |                           |                   |                          |
| вид объекта недвижимости                                                          |                           |                   |                          |
| Лист № 3 раздела 3                                                                | Всего листов раздела 3: 4 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 19 |
| 02.10.2024г. № КУВН-001/2024-244471837                                            |                           |                   |                          |
| Кадастровый номер:                                                                |                           | 16:24:150303:266  |                          |
|  |                           |                   |                          |
| Масштаб 1:500                                                                     | Условные обозначения:     |                   |                          |

|                                                                                   |  |                                           |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------|--|
|  |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |  |
| Сертификат: 0091000238645971112379802P00                                          |  |                                           |  |
| Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ |  |                                           |  |
| Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025                                           |  |                                           |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ                                                     |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ                         |  |

Лист 11

|                                                                                      |                           |                   |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                                                                    |                           |                   |                          |
| вид объекта недвижимости                                                             |                           |                   |                          |
| Лист № 4 раздела 3                                                                   | Всего листов раздела 3: 4 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 19 |
| 02.10.2024г. № КУВН-001/2024-244471837                                               |                           |                   |                          |
| Кадастровый номер:                                                                   |                           | 16:24:150303:266  |                          |
|  |                           |                   |                          |
| Масштаб 1:800                                                                        | Условные обозначения:     |                   |                          |

|                                                                                     |  |                                           |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------|--|
|  |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |  |
| Сертификат: 0091000238645971112379802P00                                            |  |                                           |  |
| Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ   |  |                                           |  |
| Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025                                             |  |                                           |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ                                                       |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ                         |  |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок                                 |             |          |                             |                               |                                   |                                     |                                                                 |
|---------------------------------------------------|-------------|----------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости                          |             |          |                             |                               |                                   |                                     |                                                                 |
| Лист № 1 раздела 3.1                              |             |          | Всего листов раздела 3.1: 3 |                               | Всего разделов: 6                 |                                     | Всего листов выписки: 19                                        |
| 02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244471837            |             |          |                             |                               |                                   |                                     |                                                                 |
| Кадастровый номер:                                |             |          |                             | 16:24:150303:266              |                                   |                                     |                                                                 |
| Описание местоположения границ земельного участка |             |          |                             |                               |                                   |                                     |                                                                 |
| № п/п                                             | Номер точки |          | Дирекционный угол           | Горизонтальное продолжение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
|                                                   | начальная   | конечная |                             |                               |                                   |                                     |                                                                 |
| 1                                                 | 2           | 3        | 4                           | 5                             | 6                                 | 7                                   | 8                                                               |
| 1                                                 | 1.1.1       | 1.1.2    | 136°19.4'                   | 45.9                          | данные отсутствуют                | 16:24:000000:4415                   | данные отсутствуют                                              |
| 2                                                 | 1.1.2       | 1.1.3    | 128°23.4'                   | 16.59                         | данные отсутствуют                | 16:24:000000:4415                   | данные отсутствуют                                              |
| 3                                                 | 1.1.3       | 1.1.4    | 114°29.5'                   | 9.89                          | данные отсутствуют                | 16:24:000000:4415                   | данные отсутствуют                                              |
| 4                                                 | 1.1.4       | 1.1.5    | 90°0'0"                     | 3.6                           | данные отсутствуют                | 16:24:000000:4415                   | данные отсутствуют                                              |
| 5                                                 | 1.1.5       | 1.1.6    | 134°33.5'                   | 55.16                         | данные отсутствуют                | 16:24:000000:4415                   | данные отсутствуют                                              |
| 6                                                 | 1.1.6       | 1.1.7    | 136°55.9'                   | 25.19                         | данные отсутствуют                | 16:24:000000:4415                   | данные отсутствуют                                              |
| 7                                                 | 1.1.7       | 1.1.8    | 204°31.2'                   | 6.26                          | данные отсутствуют                | 16:24:000000:4415                   | данные отсутствуют                                              |
| 8                                                 | 1.1.8       | 1.1.9    | 210°42.0'                   | 7.44                          | данные отсутствуют                | 16:24:000000:4415                   | данные отсутствуют                                              |
| 9                                                 | 1.1.9       | 1.1.10   | 261°40.4'                   | 8.29                          | данные отсутствуют                | 16:24:000000:4415                   | данные отсутствуют                                              |
| 10                                                | 1.1.10      | 1.1.11   | 143°22.7'                   | 27.66                         | данные отсутствуют                | 16:24:000000:4415                   | данные отсутствуют                                              |
| 11                                                | 1.1.11      | 1.1.12   | 141°40.1'                   | 73.68                         | данные отсутствуют                | 16:24:000000:4415                   | данные отсутствуют                                              |
| 12                                                | 1.1.12      | 1.1.13   | 143°21.1'                   | 46.74                         | данные отсутствуют                | 16:24:000000:4415                   | данные отсутствуют                                              |
| 13                                                | 1.1.13      | 1.1.14   | 148°22.0'                   | 42.52                         | данные отсутствуют                | 16:24:000000:4415                   | данные отсутствуют                                              |
| 14                                                | 1.1.14      | 1.1.15   | 165°13.0'                   | 22.34                         | данные отсутствуют                | 16:24:000000:4415                   | данные отсутствуют                                              |
| 15                                                | 1.1.15      | 1.1.16   | 225°0'0"                    | 7.21                          | данные отсутствуют                | 16:24:000000:4415                   | данные отсутствуют                                              |
| 16                                                | 1.1.16      | 1.1.17   | 239°5'1"                    | 40.68                         | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 17                                                | 1.1.17      | 1.1.18   | 240°52.7'                   | 28.77                         | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 18                                                | 1.1.18      | 1.1.19   | 315°19.8'                   | 525.92                        | данные отсутствуют                | 16:24:150303:267(1)                 | данные отсутствуют                                              |
| 19                                                | 1.1.19      | 1.1.20   | 46°39.6'                    | 58.33                         | данные отсутствуют                | 16:24:150303:220                    | данные отсутствуют                                              |
| 20                                                | 1.1.20      | 1.1.21   | 48°15.6'                    | 78.84                         | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 21                                                | 1.1.21      | 1.1.22   | 48°0'8"                     | 24.35                         | данные отсутствуют                | 16:24:150303:219                    | данные отсутствуют                                              |
| 22                                                | 1.1.22      | 1.1.23   | 331°10.7'                   | 2.16                          | данные отсутствуют                | 16:24:150303:219                    | данные отсутствуют                                              |

|                                                                                   |  |                                                                                                                                                                                 |  |                   |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|--|
|  |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                                                                                                                                                               |  |                   |  |
|                                                                                   |  | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                                                                                            |  |                   |  |
| полное наименование должности                                                     |  | Сертификат: 909F6BDC181A023B64597F1E2579BFB30<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 |  | инициалы, фамилия |  |

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости |        |        |                             |                  |                    |                     |                          |
|-----------------------------------------------|--------|--------|-----------------------------|------------------|--------------------|---------------------|--------------------------|
| Лист № 2 раздела 3.1                          |        |        | Всего листов раздела 3.1: 3 |                  | Всего разделов: 6  |                     | Всего листов выписки: 19 |
| 02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244471837        |        |        |                             |                  |                    |                     |                          |
| Кадастровый номер:                            |        |        |                             | 16:24:150303:266 |                    |                     |                          |
| 1                                             | 2      | 3      | 4                           | 5                | 6                  | 7                   | 8                        |
| 23                                            | 1.1.23 | 1.1.24 | 48°12.9'                    | 11.6             | данные отсутствуют | 16:24:150303:265(1) | данные отсутствуют       |
| 24                                            | 1.1.24 | 1.1.25 | 135°51.7'                   | 30.59            | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415   | данные отсутствуют       |
| 25                                            | 1.1.25 | 1.1.26 | 145°8.8'                    | 50.57            | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415   | данные отсутствуют       |
| 26                                            | 1.1.26 | 1.1.27 | 162°27.4'                   | 16.26            | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415   | данные отсутствуют       |
| 27                                            | 1.1.27 | 1.1.28 | 170°0.1'                    | 36.86            | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415   | данные отсутствуют       |
| 28                                            | 1.1.28 | 1.1.29 | 154°13.9'                   | 19.32            | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415   | данные отсутствуют       |
| 29                                            | 1.1.29 | 1.1.30 | 150°35.3'                   | 17.1             | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415   | данные отсутствуют       |
| 30                                            | 1.1.30 | 1.1.1  | 133°19.3'                   | 16.91            | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415   | данные отсутствуют       |
| 31                                            | 2.1.1  | 2.1.2  | 90°0.0'                     | 1.7              | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415   | данные отсутствуют       |
| 32                                            | 2.1.2  | 2.1.3  | 109°24.4'                   | 9.33             | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415   | данные отсутствуют       |
| 33                                            | 2.1.3  | 2.1.4  | 82°19.3'                    | 8.98             | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415   | данные отсутствуют       |
| 34                                            | 2.1.4  | 2.1.5  | 52°35.7'                    | 6.42             | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415   | данные отсутствуют       |
| 35                                            | 2.1.5  | 2.1.6  | 55°31.3'                    | 10.07            | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415   | данные отсутствуют       |
| 36                                            | 2.1.6  | 2.1.7  | 155°24.0'                   | 9.13             | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415   | данные отсутствуют       |
| 37                                            | 2.1.7  | 2.1.8  | 192°9.1'                    | 21.38            | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415   | данные отсутствуют       |
| 38                                            | 2.1.8  | 2.1.9  | 177°50.0'                   | 18.51            | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415   | данные отсутствуют       |
| 39                                            | 2.1.9  | 2.1.10 | 319°8.1'                    | 11.77            | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415   | данные отсутствуют       |
| 40                                            | 2.1.10 | 2.1.11 | 309°45.2'                   | 13.92            | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415   | данные отсутствуют       |
| 41                                            | 2.1.11 | 2.1.12 | 284°18.0'                   | 5.26             | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415   | данные отсутствуют       |
| 42                                            | 2.1.12 | 2.1.13 | 260°32.3'                   | 4.87             | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415   | данные отсутствуют       |
| 43                                            | 2.1.13 | 2.1.14 | 350°1.9'                    | 16.75            | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415   | данные отсутствуют       |
| 44                                            | 2.1.14 | 2.1.1  | 342°53.8'                   | 5.44             | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415   | данные отсутствуют       |
| 45                                            | 3.1.1  | 3.1.2  | 122°0.3'                    | 10.38            | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415   | данные отсутствуют       |
| 46                                            | 3.1.2  | 3.1.3  | 113°40.9'                   | 6.22             | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415   | данные отсутствуют       |
| 47                                            | 3.1.3  | 3.1.4  | 110°53.2'                   | 16.27            | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415   | данные отсутствуют       |
| 48                                            | 3.1.4  | 3.1.5  | 16°45.8'                    | 8.67             | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415   | данные отсутствуют       |
| 49                                            | 3.1.5  | 3.1.6  | 355°6.1'                    | 7.03             | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415   | данные отсутствуют       |
| 50                                            | 3.1.6  | 3.1.7  | 318°48.8'                   | 20.2             | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415   | данные отсутствуют       |
| 51                                            | 3.1.7  | 3.1.8  | 311°39.2'                   | 23.02            | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415   | данные отсутствуют       |

|                                                                                     |  |                                                                                                                                                                                 |  |                   |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|--|
|  |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                                                                                                                                                               |  |                   |  |
|                                                                                     |  | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                                                                                            |  |                   |  |
| полное наименование должности                                                       |  | Сертификат: 909F6BDC181A023B64597F1E2579BFB30<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 |  | инициалы, фамилия |  |

Лист 14

Лист 14

| Земельный участок                      |        |                             |           |                   |                    |                          |                    |
|----------------------------------------|--------|-----------------------------|-----------|-------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| вид объекта недвижимости               |        |                             |           |                   |                    |                          |                    |
| Лист № 3 раздела 3.1                   |        | Всего листов раздела 3.1: 3 |           | Всего разделов: 6 |                    | Всего листов выписки: 19 |                    |
| 02.10.2024г. № КУВН-001/2024-244471837 |        |                             |           |                   |                    |                          |                    |
| Кадастровый номер:                     |        |                             |           | 16:24:150303:266  |                    |                          |                    |
| 1                                      | 2      | 3                           | 4         | 5                 | 6                  | 7                        | 8                  |
| 52                                     | 3.1.8  | 3.1.9                       | 343°2.7'  | 8.57              | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415        | данные отсутствуют |
| 53                                     | 3.1.9  | 3.1.10                      | 84°33.6'  | 6.33              | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415        | данные отсутствуют |
| 54                                     | 3.1.10 | 3.1.11                      | 111°19.6' | 15.67             | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415        | данные отсутствуют |
| 55                                     | 3.1.11 | 3.1.12                      | 134°48.2' | 20.72             | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415        | данные отсутствуют |
| 56                                     | 3.1.12 | 3.1.13                      | 141°20.4' | 12.17             | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415        | данные отсутствуют |
| 57                                     | 3.1.13 | 3.1.14                      | 155°46.3' | 15.35             | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415        | данные отсутствуют |
| 58                                     | 3.1.14 | 3.1.15                      | 167°9.1'  | 11.69             | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415        | данные отсутствуют |
| 59                                     | 3.1.15 | 3.1.16                      | 180°0.0'  | 7                 | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415        | данные отсутствуют |
| 60                                     | 3.1.16 | 3.1.17                      | 274°49.3' | 8.33              | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415        | данные отсутствуют |
| 61                                     | 3.1.17 | 3.1.18                      | 215°17.6' | 10.9              | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415        | данные отсутствуют |
| 62                                     | 3.1.18 | 3.1.19                      | 201°32.5' | 4.09              | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415        | данные отсутствуют |
| 63                                     | 3.1.19 | 3.1.20                      | 308°39.6' | 13.45             | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415        | данные отсутствуют |
| 64                                     | 3.1.20 | 3.1.1                       | 316°3.0'  | 34.72             | данные отсутствуют | 16:24:000000:4415        | данные отсутствуют |

|                               |  |                                             |  |
|-------------------------------|--|---------------------------------------------|--|
|                               |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ   |  |
|                               |  | Сертификат: 909F6BDC81A03B64597F1E2579BFB50 |  |
|                               |  | Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  |  |
|                               |  | РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ         |  |
|                               |  | Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025     |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ                           |  |

Раздел 3.2 Лист 15

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок                                        |               |                             |                                   |                                                                                                       |  |                          |  |
|----------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------|--|
| вид объекта недвижимости                                 |               |                             |                                   |                                                                                                       |  |                          |  |
| Лист № 1 раздела 3.2                                     |               | Всего листов раздела 3.2: 3 |                                   | Всего разделов: 6                                                                                     |  | Всего листов выписки: 19 |  |
| 02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244471837                   |               |                             |                                   |                                                                                                       |  |                          |  |
| Кадастровый номер:                                       |               |                             | 16:24:150303:266                  |                                                                                                       |  |                          |  |
| Сведения о характерных точках границы земельного участка |               |                             |                                   |                                                                                                       |  |                          |  |
| Система координат МСК-16                                 |               |                             |                                   |                                                                                                       |  |                          |  |
| Номер точки                                              | Координаты, м |                             | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |  |                          |  |
|                                                          | X             | Y                           |                                   |                                                                                                       |  |                          |  |
| 1                                                        | 2             | 3                           | 4                                 | 5                                                                                                     |  |                          |  |
| 1                                                        | 463055.9      | 1310041.2                   | Закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |  |                          |  |
| 2                                                        | 463022.7      | 1310072.9                   | Закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |  |                          |  |
| 3                                                        | 463012.4      | 1310085.9                   | Закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |  |                          |  |
| 4                                                        | 463008.3      | 1310094.9                   | Закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |  |                          |  |
| 5                                                        | 463008.3      | 1310098.5                   | Закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |  |                          |  |
| 6                                                        | 462969.6      | 1310137.8                   | Закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |  |                          |  |
| 7                                                        | 462951.2      | 1310155                     | Закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |  |                          |  |
| 8                                                        | 462945.5      | 1310152.4                   | Закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |  |                          |  |
| 9                                                        | 462939.1      | 1310148.6                   | Закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |  |                          |  |
| 10                                                       | 462937.9      | 1310140.4                   | Закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |  |                          |  |
| 11                                                       | 462915.7      | 1310156.9                   | Закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |  |                          |  |
| 12                                                       | 462857.9      | 1310202.6                   | Закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |  |                          |  |
| 13                                                       | 462820.4      | 1310230.5                   | Закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |  |                          |  |
| 14                                                       | 462784.2      | 1310252.8                   | Закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |  |                          |  |
| 15                                                       | 462762.6      | 1310258.5                   | Закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |  |                          |  |
| 16                                                       | 462757.5      | 1310253.4                   | Закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |  |                          |  |
| 17                                                       | 462736.6      | 1310218.5                   | Закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |  |                          |  |
| 18                                                       | 462722.6      | 1310193.37                  | Закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |  |                          |  |
| 19                                                       | 463096.62     | 1309823.64                  | Закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |  |                          |  |
| 20                                                       | 463136.65     | 1309866.06                  | Закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |  |                          |  |
| 21                                                       | 463189.14     | 1309924.89                  | Закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |  |                          |  |
| 22                                                       | 463205.43     | 1309942.99                  | Закрепление отсутствует           | 0.1                                                                                                   |  |                          |  |

|                               |  |                                             |  |
|-------------------------------|--|---------------------------------------------|--|
|                               |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ   |  |
|                               |  | Сертификат: 909F6BDC81A03B64597F1E2579BFB50 |  |
|                               |  | Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  |  |
|                               |  | РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ         |  |
|                               |  | Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025     |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ                           |  |

Лист 16

| Земельный участок                      |           |                             |                         |                   |                          |
|----------------------------------------|-----------|-----------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости               |           |                             |                         |                   |                          |
| Лист № 2 раздела 3.2                   |           | Всего листов раздела 3.2: 3 |                         | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 19 |
| 02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244471837 |           |                             |                         |                   |                          |
| Кадастровый номер:                     |           |                             | 16:24:150303:266        |                   |                          |
| 1                                      | 2         | 3                           | 4                       | 5                 |                          |
| 23                                     | 463207.32 | 1309941.95                  | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |
| 24                                     | 463215.05 | 1309950.6                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |
| 25                                     | 463193.1  | 1309971.9                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |
| 26                                     | 463151.6  | 1310000.8                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |
| 27                                     | 463136.1  | 1310005.7                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |
| 28                                     | 463099.8  | 1310012.1                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |
| 29                                     | 463082.4  | 1310020.5                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |
| 30                                     | 463067.5  | 1310028.9                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |
| 1                                      | 463055.9  | 1310041.2                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |
| 1                                      | 463142.3  | 1310007.9                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |
| 2                                      | 463142.3  | 1310009.6                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |
| 3                                      | 463139.2  | 1310018.4                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |
| 4                                      | 463140.4  | 1310027.3                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |
| 5                                      | 463144.3  | 1310032.4                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |
| 6                                      | 463150    | 1310040.7                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |
| 7                                      | 463141.7  | 1310044.5                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |
| 8                                      | 463120.8  | 1310040                     | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |
| 9                                      | 463102.3  | 1310040.7                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |
| 10                                     | 463111.2  | 1310033                     | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |
| 11                                     | 463120.1  | 1310022.3                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |
| 12                                     | 463121.4  | 1310017.2                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |
| 13                                     | 463120.6  | 1310012.4                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |
| 14                                     | 463137.1  | 1310009.5                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |
| 1                                      | 463142.3  | 1310007.9                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |
| 1                                      | 463050.7  | 1310051.6                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |
| 2                                      | 463045.2  | 1310060.4                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |
| 3                                      | 463042.7  | 1310066.1                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |
| 4                                      | 463036.9  | 1310081.3                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |
| 5                                      | 463045.2  | 1310083.8                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |                          |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|-------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                               |  |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 909F6BDC81A031B64597F1E2479BFB50<br>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |

Лист 17

| Земельный участок                      |          |                             |                         |                   |
|----------------------------------------|----------|-----------------------------|-------------------------|-------------------|
| вид объекта недвижимости               |          |                             |                         |                   |
| Лист № 3 раздела 3.2                   |          | Всего листов раздела 3.2: 3 |                         | Всего разделов: 6 |
| Всего листов выписки: 19               |          |                             |                         |                   |
| 02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244471837 |          |                             |                         |                   |
| Кадастровый номер:                     |          |                             | 16:24:150303:266        |                   |
| 1                                      | 2        | 3                           | 4                       | 5                 |
| 6                                      | 463052.2 | 1310083.2                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |
| 7                                      | 463067.4 | 1310069.9                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |
| 8                                      | 463082.7 | 1310052.7                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |
| 9                                      | 463090.9 | 1310050.2                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |
| 10                                     | 463091.5 | 1310056.5                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |
| 11                                     | 463085.8 | 1310071.1                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |
| 12                                     | 463071.2 | 1310085.8                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |
| 13                                     | 463061.7 | 1310093.4                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |
| 14                                     | 463047.7 | 1310099.7                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |
| 15                                     | 463036.3 | 1310102.3                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |
| 16                                     | 463029.3 | 1310102.3                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |
| 17                                     | 463030   | 1310094                     | Закрепление отсутствует | 0.1               |
| 18                                     | 463021.1 | 1310087.7                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |
| 19                                     | 463017.3 | 1310086.2                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |
| 20                                     | 463025.7 | 1310075.7                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |
| 1                                      | 463050.7 | 1310051.6                   | Закрепление отсутствует | 0.1               |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|-------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                               |  |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 909F6BDC81A031B64597F1E2479BFB50<br>Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025 |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок                      |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Лист № 1 раздела 4.1                   | Всего листов раздела 4.1: 2 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Всего листов выписки: 19               |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244471837 |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Кадастровый номер: 16:24:150303:266    |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Учетный номер части                    | Площадь, м2                 | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1                                      | 2                           | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                        | Весь                        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4166; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                        | Весь                        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4169; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта |
|                                        | Весь                        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4170; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта                                                                                                                                      |

|                                                                                   |  |                      |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------|--|
|  |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН    |  |
|                                                                                   |  | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |  |
| Сертификат: 909F6BDC81A023B64597F1E2479BFB50                                      |  |                      |  |
| Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ                                      |  |                      |  |
| РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                                               |  |                      |  |
| Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025                                           |  |                      |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ                                                     |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ    |  |

| Земельный участок                      |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Лист № 2 раздела 4.1                   | Всего листов раздела 4.1: 2 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Всего листов выписки: 19               |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 02.10.2024г. № КУВИ-001/2024-244471837 |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Кадастровый номер: 16:24:150303:266    |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                        | Весь                        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4171; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта |
|                                        | Весь                        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4172; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта                                                 |

|                                                                                     |  |                      |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------|--|
|  |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН    |  |
|                                                                                     |  | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |  |
| Сертификат: 909F6BDC81A023B64597F1E2479BFB50                                        |  |                      |  |
| Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ                                        |  |                      |  |
| РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                                                 |  |                      |  |
| Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025                                             |  |                      |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ                                                       |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ    |  |

## РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

### Объекты-аналоги для расчета стоимости земельных участков

avito.ru/kazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12\_ga\_izhs\_4278663897

Участок 12 га (ИЖС)

245 000 000 ₽  
20% 167 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



8 987 421-05-18

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торговаться?  
Когда можно посмотреть?

СмартДом  
Агентство  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Эксперт по недвижимости

**Об участке**

Площадь: 1200 сот. Расстояние до центра города: 15 км

**Расположение**

Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н,  
Стоблицинское сельское поселение, с. Усады

avito.ru/kazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12\_ga\_izhs\_4278663897

Площадь: 1200 сот. Расстояние до центра города: 15 км

**Расположение**

Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н,  
Стоблицинское сельское поселение, с. Усады



**Описание**

Продается эксклюзивный земельный участок ИЖС под застройку коттеджного поселка в клубном формате.

Хвойный лес и озеро в пешей доступности, от Казани всего лишь 10 мин езды по асфальтовой дороге придадут особую ценность данной локации.

Все коммуникации (газ, свет) проходят по границе, мощности позволяют обеспечить в полном объеме потребности всех будущих домовладений.

Рядом: Казань, Боровые Матюшина, Вороновка, Петровский, Стоблице, Малые кабань, Большие кабань.

№ 4278663897 · вчера в 18:35 · 141 просмотр (+31 сегодня)

Пожаловаться

245 000 000 ₽  
20% 167 ₽ за сотку

8 987 421-05-18

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торговаться?  
Когда можно посмотреть?

СмартДом  
Агентство  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Эксперт по недвижимости

[https://www.avito.ru/kazan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_12\\_ga\\_izhs\\_4278663897](https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_izhs_4278663897)

Обновлено: 17 июл, 18:08 • 172 просмотра, 0 за сегодня

[Только на ЦИАН](#)

## Продается Участок, 50 сот.

Татарстан респ., Лаишевский район, Столбиченское с/пос, Столбичье село, ул. Советская [На карте](#)

[Пожаловаться](#)

Пол: фото

Площадь участка: 50 сот. Статус участка: ИЖС

[Ровный участок вокруг лес, рядом Озеро](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Ещё продать?](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Об участке

|                  |                                       |               |     |
|------------------|---------------------------------------|---------------|-----|
| Площадь          | 50 сот.                               | Канализация   | Нет |
| Категория земель | Земли населённых пунктов              | Электричество | Нет |
| Статус участка   | Индивидуальное жилищное строительство | Газ           | Нет |

Коммуникации и удобства

12 500 000 ₽

[Средство за изменение цены](#)

Предложите свою цену

Например, 12 125 000 [>](#)

Цена за сотку 250 000 ₽/сот.

+7 960 053-17-96

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если хотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
ID 69161348

ЖК «Фермаполис»

Квартиры в 15 минутах от центра Казани, от 21320 руб/мес!

[Посмотреть](#)

[Имя контакта](#)

<https://kazan.cian.ru/sale/suburban/290384451/>

<https://kazan.cian.ru/sale/suburban/290384451/>

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > 1 поселение (ИЖС)

## Участок 12,82 га (ИЖС)

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



Об участке

Площадь: 1281.6 сот. Расстояние до центра города: 20 км

256 000 000 ₽

199 750 ₽ за сотку

8 960 089-04-46

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)

Когда можно посмотреть?

Скай Девелопмент

Агентство

На Авито с июля 2016

Завершено 43 объявления

[Реквизиты проверены](#)

2 объявления пользователя

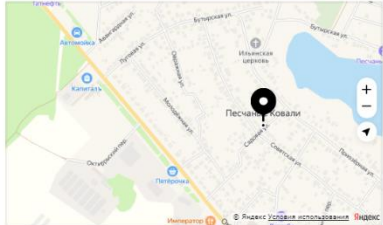
[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Игорь

<https://kazan.cian.ru/sale/suburban/290384451/>

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Песчаное Ковалинское сельское поселение, с. Песчаные Ковали

[Скрыть карту](#)



Описание

Предлагаю Вашему вниманию коммерческое предложение по покупке земельного участка почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчаное Ковалинское сельское поселение, с. Песчаные Ковали

Основные параметры:

Местонахождение: РТ, Лаишевский муниципальный район, Песчаное Ковалинское сельское поселение, с. Песчаные Ковали

Площадь участка: 128164 +/- 125,3 кв.м.

Кадастровый номер: 16-24-090703-270

Категория земель: земли населённых пунктов. Виды разрешённого использования: для жилищного строительства.

Цена: 256 млн руб.

Готовность к продаже: 100%, документы в наличии, обременений нет.

256 000 000 ₽

199 750 ₽ за сотку

8 960 089-04-46

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)

Когда можно посмотреть?

Скай Девелопмент

Агентство

На Авито с июля 2016

Завершено 43 объявления

[Реквизиты проверены](#)

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Игорь

№ 4176794644 - 1 октября в 13:53 - 106 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[https://www.avito.ru/kazan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1282\\_ga\\_izhs\\_4176794644](https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1282_ga_izhs_4176794644)

## ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

|                                                                                                                                                                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Настоящий диплом свидетельствует о том, что                                                                                                                                                         |                    |
| <b>Пукита Алеся Геннадьевна</b>                                                                                                                                                                     |                    |
| прошел(а) профессиональную подготовку в (на)                                                                                                                                                        |                    |
| ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет» в период с 01.10.2016 г. по 10.03.2017 г. и освоил(а) образовательную программу «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» |                    |
| Решением от                                                                                                                                                                                         |                    |
| 20 марта 2017 года                                                                                                                                                                                  |                    |
| Диплом предоставляет право                                                                                                                                                                          |                    |
| на ведение профессиональной деятельности в сфере                                                                                                                                                    |                    |
| оценочной деятельности                                                                                                                                                                              |                    |
| «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»                                                                                                                                                            |                    |
| <b>ДИПЛОМ</b>                                                                                                                                                                                       |                    |
| О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ                                                                                                                                                                   |                    |
| 162402976104                                                                                                                                                                                        |                    |
| Документ о квалификации                                                                                                                                                                             |                    |
| Регистрационный номер                                                                                                                                                                               | 928                |
| Город                                                                                                                                                                                               | Казань             |
| Дата выдачи                                                                                                                                                                                         | 31 марта 2017 года |
| Председатель комиссии                                                                                                                                                                               | Азиев Т.З.         |
| Руководитель                                                                                                                                                                                        | Загидуллина Г.М.   |
| Секретарь                                                                                                                                                                                           | Мавлютова А.Р.     |

*ИВР по Респ. Татарстан*  
*ВЫДАН ПАСПОРТ 160-003*  
*9218 407664*  
*04 07 2018* *ОВ*

**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ПЕРЕМЕНЕ ИМЕНИ**

Пукита  
фамилия  
**Алеся Геннадьевна**  
имя, отчество  
**гражданка России**  
гражданство  
**русская**  
национальность (вносится, если указана в записи акта о перемене имени)  
« 07 » **мая** 1993 г.  
дата рождения  
**г. Нефтекамск,**  
место рождения  
**Республика Башкортостан, Россия**

переменил(а) фамилию, имя, отчество на **Ибатуллина**  
**Алеся Геннадьевна**

о чем **2018** года **июня** месяца **13** числа  
составлена запись акта о перемене имени № **183**  
Место государственной регистрации **Управление ЗАГС**  
**Исполнительного комитета муниципального образования**  
наименование органа записи актов гражданского состояния  
**г.Казани Республики Татарстан**

Дата выдачи « **13** » **июня** 2018 г.  
М.П.   
Руководитель органа  
записи актов гражданского состояния  **Ф.В. Гилемханова**

**И-КБ № 537447**

Гознак, МГПФ, Москва, 2017, «В».

## ИСЕМ АЛМАШТЫРУ ТУРЫНДА ТАНЫКЛЫК

Пукита

фамилиясе

**Алеся Геннадий кызы**

исеме, әтисенең исеме

**Россия гражданы**

гражданлыгы

**рус**

милләте (исем алмаштыру турында акт язуында күрсәтелгән булса, кертелә)

«7»

**май**

**1993**

**ел**

туу вакыты

**Нефтекамск шәһәре,**

туу урыны

**Башкортостан Республикасы, Россия**

фамилиясен, исемен, әтисенең исемен

**Ибәтуллина**

**Алеся Геннадий кызы**

алмаштырды

һәм шул хакта **2018**

елның **июнь**

**13** аенда

көнөндө

№ **183**

исем алмаштыру турында акт язуы төзелде.

Дәүләт теркәве урыны

**Россия Федерациясе Татарстан**

**Республикасы Казан шәһәре муниципаль берәмлегенең башкарма**

гражданлык хәле актларын теркәү органының исеме

**комитеты ГХАТ идарәсе**

Бирү вақыты «13»

**июнь**

**2018**

ел.



Гражданлык хәле актларын  
теркәү органы җитәкчесе

**Ф.В. Гилемханова**

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

Ибатуллина  
Алеся Геннадьевна

Паспорт выдан: МВД по Республике Татарстан  
Зарегистрирована: Республика Татарстан, г. Казань,  
ул. Манковского, д. 4а, кв. 20

Является членом  
Некоммерческого партнерства  
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 1026  
Дата вступления в СРО: 28 февраля 2018 г.  
Дата выдачи: 10 августа 2018 г.

Председатель Президиума  
Некоммерческого партнерства  
Саморегулируемой организации  
«Деловой Союз Оценщиков»  
Ворончихин Д.В.

«Деловой Союз Оценщиков»

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038417-1

« 07 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Ибатуллиной Алесе Геннадьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24 г. № 352

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 07 » июня 20 27 г.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный проезд, 6, Москва, 117105  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA  
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

## ПОЛИС

к договору страхования ответственности оценщика  
№ 922/2581620785

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, эт. 3 ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии со ст.435 Гражданского Кодекса РФ, путем акцепта Страхователем условий, изложенных в договоре и «Правилах страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Место заключения договора страхования: г. Москва Дата заключения договора «09» апреля 2024 г.

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Страхователь:                             | Ибатуллина Алеся Геннадьевна<br>Республика Татарстан, г. Казань, ул. Маяковского, 4а, 20<br>Паспорт: сер 9218 407664<br>выдан: МВД ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН 04.07.2017 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1. Срок страхования:                      | С 00 часов 00 минут «09» апреля 2024 г. по 24 часа 00 минут «08» апреля 2025г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2. Объект страхования:                    | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с «09» апреля 2024 г. |
| 3. Страховой случай:                      | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба.<br>3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.                                            |
| 4. Страховая сумма:                       | 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5. Франшиза:                              | Страхование осуществляется без франшизы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 6. Страховая премия и порядок оплаты:     | Согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 7. Прилагаемые документы:                 | - Приложение I: Заявление на страхование ответственности оценщика<br>- Договор страхования ответственности оценщика № 922/2581620785 от 09.04.2024 г.<br>- Правила страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Представитель страховщика: Кравченко А.Е. | Код 19334524                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

От Страховщика:

/Е.В. Ткачук/  
ПОДПИСЬ  
ОГРН 1027700042413

М.П.

По доверенности РГ-Д-АП-9-922/2581620785/5441967 от 09.04.2024 г.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО

РЕСО-ГАРАНТИЯ

117105, Москва, Нагорный пр-д, 6  
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-ГАРАНТИЯ

INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,  
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2550157498

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, эт. 3 ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «22» февраля 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Страхователь:                       | ООО «КонТраст»<br>420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 д, пом.1007<br>р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1. Срок действия полиса:            | С 00 часов 00 минут 26.03.2024 г. по 24 часа 00 минут 25.03.2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2. Объект страхования:              | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.03.2019 года. |
| 3. Страховой случай:                | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.<br>3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.                                                                                                  |
| 4. Страховая сумма:                 | 1 200 000 000,00 (Один миллиард двести миллионов) Рублей,<br>лимиты ответственности согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 5. Франшиза:                        | Страхование осуществляется без франшизы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 6. Страховая премия:                | Согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 7. Порядок оплаты страховой премии: | Согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 8. Прилагаемые документы:           | - Приложение 1: Заявление на страхование<br>- Договор страхования гражданской ответственности № 922/2550157498<br>- Правила страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Представитель страховщика:          | Кравченко А.Е.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Код 19334524                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

Экземпляр Правил страхования полиса, с упомянутыми  
Правилами страхования ознакомлен

Страхователь:

М.П.

