



ASSISTANCE TO BUSINESS

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 №5526

**об оценке справедливой стоимости земельных участков в количестве 3 единиц,
расположенных по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан,
Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер.
ППС Ковали-1, з/у 105**

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК
БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью ООО «КонТраст»

Дата оценки:

29.12.2025 г.

Дата составления отчета:

30.12.2025 г.

Казань 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	14
6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	16
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	21
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	22
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	30
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	49
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	51
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	57
13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	68
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	69
ПРИЛОЖЕНИЕ	70

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с техническим заданием №224 от 30.12.2025г. к договору №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка справедливой стоимости земельных участков в количестве 3 единиц, расположенных по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105.

Дата определения стоимости объекта оценки 29.12.2025 г.

Вид стоимости – справедливая стоимость.

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, Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», 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 недвижимого имущества, по состоянию на 29.12.2025г. составляет:

1 255 561 000 (Один миллиард двести пятьдесят пять миллионов пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:2167, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для производства сельскохозяйственной продукции, площадью 849 580 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	849 580	147 345 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:2168, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для производства сельскохозяйственной продукции, площадью 962 744 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	962 744	228 759 000
3	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:2169, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для производства сельскохозяйственной продукции, площадью 3 972 836 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	3 972 836	879 457 000
Итого		5 785 160	1 255 561 000

**земельные участки не облагаются НДС, по статье 146 НК РФ*

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



Носова И.П.

1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	1) Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:2167, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для производства сельскохозяйственной продукции, площадью 849 580 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105; 2) Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:2168, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для производства сельскохозяйственной продукции, площадью 962 744 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105; 3) Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:2169, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для производства сельскохозяйственной продукции, площадью 3 972 836 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105
Имущественные права на объект оценки	1) Вид права: Сервитут (право) Субъект права: 1) Акционерное общество "Транснефть Прикамье", ИНН: 1645000340 Вид права: Общая долевая собственность 2-3) Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого 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 Ограничения (обременения): 1) Доверительное управление, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, частный сервитут 2-3) Доверительное управление, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Сервитут (право) Общая долевая собственность Ограничения (обременения): 1) Доверительное управление, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, частный сервитут 2-3) Доверительное управление, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹⁾)	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. 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» (с изменениями на 14.02.2024 г.)
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость Предпосылки стоимости – стандартные рыночные (при наиболее эффективном использовании). Основания для установления предпосылок: Приказ Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...» установлено, что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость». Справедливая стоимость объекта оценки определяется в отчете как иная расчетная величина. Иные расчетные величины: справедливая стоимость объекта оценки (определение справедливой стоимости закреплено в Приказе Минфина России от 28.12.2015 N 217н

¹ С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

	«О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...»).
Дата оценки	29.12.2025г.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 30.12.2025г.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	Выписки из ЕГРН Решение №10 от 12.12.2025 о разделе земельного участка Межевой план Соглашение об установлении сервитута №ТПК-298-2021 от 01.08.2021, дополнительное соглашение «1 от 25.11.2021
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	Не установлено 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	Осмотр объекта оценки не предусмотрен. Оценка проводится на основании данных, предоставленных Заказчиком, с учетом допущения, что по состоянию на дату оценки каких-либо изменений в отношении объекта оценки не произошло. Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено.
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.
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	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. 2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. 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 залогу. 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. 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. 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. 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. 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. 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. 10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».
Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты	1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ (с изменениями на 14.02.2024 г.) 2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе: - «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» - «Виды стоимости (ФСО II)» - «Процесс оценки (ФСО III)» - «Задание на оценку (ФСО IV)» - «Подходы и методы оценки (ФСО V)» - «Отчет об оценке (ФСО VI)» Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (с изменениями на 14.04.2022 г.). 4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации. 5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 2.1 Основные факты и выводы

Основание проведения оценки	Договор №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенный между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «Контраст» и ТЗ №224 от 30.12.2025г. к договору
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки	1) Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:2167, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для производства сельскохозяйственной продукции, площадью 849 580 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105; 2) Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:2168, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для производства сельскохозяйственной продукции, площадью 962 744 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105; 3) Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:2169, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для производства сельскохозяйственной продукции, площадью 3 972 836 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105
Имущественные права на объект оценки	2) Вид права: Сервитут (право) Субъект права: 1) Акционерное общество "Транснефть Прикамье", ИНН: 1645000340 Вид права: Общая долевая собственность 2-3) Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого 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 Ограничения (обременения): 1) Доверительное управление, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, частный сервитут 2-3) Доверительное управление, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	29.12.2025
Дата составления отчета	30.12.2025

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Стоимость по подходу, округленно, руб. / вес подхода			Стоимость, руб. с учетом округления
	Затратный	Сравнительный	Доходный	
	-	1,00	-	1,0
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:2167, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для производства сельскохозяйственной продукции, площадью 849 580 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	не применялся	147 344 871	не применялся	147 345 000
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:2168, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для производства сельскохозяйственной продукции, площадью 962 744 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	не применялся	228 758 501	не применялся	228 759 000

Объект оценки	Стоимость по подходу, округленно, руб. / вес подхода			Стоимость, руб. с учетом округления
	Затратный	Сравнительный	Доходный	
	-	1,00	-	
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:2169, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для производства сельскохозяйственной продукции, площадью 3 972 836 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	не применялся	879 456 986	не применялся	879 457 000

Итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки:

Справедливая стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 29.12.2025г. составляет:

1 255 561 000 (Один миллиард двести пятьдесят пять миллионов пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:2167, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для производства сельскохозяйственной продукции, площадью 849 580 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	849 580	147 345 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:2168, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для производства сельскохозяйственной продукции, площадью 962 744 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	962 744	228 759 000
3	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:2169, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для производства сельскохозяйственной продукции, площадью 3 972 836 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	3 972 836	879 457 000
Итого		5 785 160	1 255 561 000

**земельные участки не облагаются НДС, по статье 146 НК РФ*

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объектов 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 оцениваемого объекта, 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 проводил технических экспертиз и исходил 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. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к объекту недвижимости целиком и любое разделение объекта оценки на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно, так же, как неверно определение рыночной стоимости всего рассматриваемого здания путем простого суммирования независимо определенных величин стоимости каждой из составляющих его частей.

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

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

10. Оценщик определял справедливую стоимость Объектов оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений.

3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3.1 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный «АК БАРС – Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН 1021401047799 от 15.08.2002 г.
Место нахождения	420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1, оф. 4
Оценщик, работающий по трудовому договору	
Фамилия, имя, отчество	Носова Ирина Петровна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет». №000605 от 23.01.2019г. (Регистрационный номер 1757, включен в реестр членов 17.08.2015г
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №060005887 выдан Институтом непрерывного образования НОУ ВПО Институт управления «ТИСБИ»
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 039003-1 от 19.06.2024 г., действующий до 19.06.2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №922/2876049513 от 03.09.2025г. выдан Страховым обществом РЕСО-ГАРАНТИЯ, срок действия с 02.10.2025г. по 01.10.2026г., страховая сумма 30 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 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
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»
Местонахождение	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
ОГРН	1151690036574
Дата присвоения ОГРН	29.04.2015 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис №922/2769669103 к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки на страховую сумму в размере 1 200 000 000 (один миллиард двести миллионов) рублей со сроком действия с 26.03.2025 г. по 25.03.2026 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия»
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	требование о независимости выполнено
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	не привлекались
Квалификация привлеченного специалиста	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

4.1 Допущения в отношении объектов оценки и предполагаемой сделки

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения, п. 5 ФСО III): **Специальных допущений не предусмотрено.**

Допущения, относящиеся к объектам оценки и (или) условиям предполагаемой сделки или использования объектов оценки и не являющиеся специальными:

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.

2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.

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 залогу.

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.

5. 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.

6. 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.

7. Объектами оценки в рамках настоящего Отчета выступают объекты недвижимого имущества.

Недвижимое имущество как объект гражданских прав может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом, если оно не изъято из оборота или не ограничено в обороте (ст. 129 ГК РФ). В связи с этим, базой оценки может быть справедливая стоимость.

Согласно Договору на оказание услуг по оценке, оценке подлежит справедливая стоимость Объекта оценки.

Справедливая стоимость определена согласно МСФО (IFRS) 13 как: "цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях...".

В соответствии со ст. 3 Закона Российской Федерации № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности" от 29.07.1998 г. (ред. от 14.02.20224), под рыночной стоимостью Объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Таким образом, определение справедливой стоимости, содержащееся в МСФО, в целом соответствует

понятию рыночной стоимости в соответствии с действующим законодательством РФ. В рамках настоящего Отчета справедливая стоимость определяется как рыночная.

4.2 Прочие допущения

1. В настоящем разделе описаны допущения, принятые при проведении оценки и не отраженные в задании на оценку (п.п. 11 п. 7 ФСО VI).

2. При проведении оценки Объектов Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объектов, являющиеся неотъемлемой частью настоящего отчета:

3. 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.

4. 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 достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.

5. 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.

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

7. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из допущения об отсутствии каких-либо скрытых фактов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

8. 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.

9. Обязанностью по идентификации оцениваемых объектов лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах зданий и сооружений, а также связанном с ними имуществе. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

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

11. 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.

12. 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.

13. 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.

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

15. 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.

16. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой 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.

4.3 Ограничения оценки

Осмотр объекта оценки не предусмотрен.

Оценка проводится на основании данных, предоставленных Заказчиком, с учетом допущения, что по состоянию на дату оценки каких-либо изменений в отношении объекта оценки не произошло.

Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено.

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 обязательным к применению при оценке недвижимости и движимого имущества;

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

5.2 Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные протоколом №60/2022 от «07» ноября 2022г

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

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные протоколом №60/2022 от «07» ноября 2022г.

5.5 Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России:

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.

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.

Справедливая стоимость - Справедливая стоимость определена согласно МСФО (IFRS) 13 как: "цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях...".

В соответствии со ст. 3 Закона Российской Федерации № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности" от 29.07.1998 г. (ред. от 14.02.20224), под рыночной стоимостью Объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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).

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, продается 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 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).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

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 ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Характеристика	Описание
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	- Правовая и техническая документация, предоставленная Заказчиком; - Данные Публичной кадастровой карты https://nspd.gov.ru - Интернет сервис Яндекс-карты: https://www.maps.yandex.ru/
Перечень использованных интернет-сайтов	https://www.maps.yandex.ru http://economy.gov.ru http://www.consultant.ru https://yandex.ru/maps/
Предложения о продаже объектов-аналогов	https://www.avito.ru , https://cian.ru/ , и др.
Значение корректировок стоимости объектов-аналогов в сравнительном подходе	- Данные исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» (https://statrielt.ru/). - Справочник Оценщика недвижимости-2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А
Перечень использованных нормативно-правовых источников информации	- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (последняя редакция); - 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)». - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611) - Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.
Перечень использованных литературных источников	«Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г. Грязновой, д.э.н. проф. М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005, стр.496. - Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2016. - С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. - В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. - Спб.: Питер, 2013, - 384. - Озеров Е.С. «Экономическая оценка недвижимой собственности». СПб.: Издательство «Издательство Политехнического университета», 2013

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Объекты оценки: Земельные участки в количестве 3 единиц.

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

- Выписка из ЕГРН от 29.12.2025г в количестве 3 шт.
- Соглашение об установлении сервитута от 01.08.2021г.
- Дополнительное соглашение №1 к соглашению об установлении сервитута от 25.11.2021г

Кроме того, для определения количественных и качественных характеристик объектов оценки использовались следующие источники:

1. Интернет-сервис «Яндекс. Карты» - <https://yandex.ru/maps/>.
2. Данные Публичной кадастровой карты: <https://nspd.gov.ru/map>
3. Иные источники информации. Для удобства чтения ссылки приведены в тексте отчета.

8.2 Сведения об объектах оценки

Таблица 8.1. Общие сведения об объектах оценки

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м ²	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование е
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:2167, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для производства сельскохозяйственной продукции, площадью 849 580 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	849 580	общая долевая собственность, сервитут (право)	16:24:150301:2167	земли сельскохозяйствен ного назначения	для производства сельскохозяйст венной продукции
2	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:2168, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для производства сельскохозяйственной продукции, площадью 962 744 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	962 744	общая долевая собственность	16:24:150301:2168	земли сельскохозяйствен ного назначения	для производства сельскохозяйст венной продукции
3	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:2169, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для производства сельскохозяйственной продукции, площадью 3 972 836 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	3 972 836	общая долевая собственность	16:24:150301:2169	земли сельскохозяйствен ного назначения	для производства сельскохозяйст венной продукции

Таблица 8.2 Имущественные права на объекты оценки

Субъект права, Имущественные права на объект оценки	Вид права: Сервитут (право) Субъект права: Акционерное общество "Транснефть Прикамье", ИНН: 1645000340 Вид права: Общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого 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
Ограничения (обременения)	Ограничения (обременения): Доверительное управление, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, частный сервитут
Правоустанавливающие документы	Выписки из ЕГРН 3 шт.
<i>Реквизиты юридического лица</i>	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «АК БАРС - Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт»
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН: 1021401047799 от 15.08.2002г.
Место нахождения	РТ, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1
Балансовая стоимость, руб.	Сведения не предоставлены. Наличие или отсутствие сведений о балансовой стоимости на результат расчёта справедливой стоимости влияния не оказывает

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 оцениваемые земельные участки используются по назначению.

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, земельные участки имеют обременение прав в виде доверительного управления. Земельный участок с кад.№16:24:150301:2167 имеет обременение – частный сервитут.

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

The screenshot displays two overlapping browser windows from the website **lk.rosreestr.ru**, which is part of the Russian Federal Land Management Agency's public portal.

Top Window:

- Page Title:** Личный кабинет
- Breadcrumb:** Сведения об объекте
- Main Section:** Земельный участок (Land Plot)
- Sub-sections:**
 - Общая информация (General Information):** Вид объекта недвижимости: Земельный участок; Статус объекта: Актуально; Кадастровый номер: 16.24:150301:2169; Дата присвоения кадастрового номера: 29.12.2025; Форма собственности: Частная.
 - Характеристики объекта (Object Characteristics):** Адрес (местоположение): Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105; Площадь, кв.м: 3972836; Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешенного использования: для производства сельскохозяйственной продукции.
 - Сведения о кадастровой стоимости (Cadastral Value Information):** Кадастровая стоимость (руб): отсутствует; Дата определения: отсутствует; Дата внесения: отсутствует.

Bottom Window:

- Page Title:** Личный кабинет
- Breadcrumb:** Характеристики объекта
- Main Section:** Земельный участок
- Sub-sections:**
 - Характеристики объекта (Object Characteristics):** Same as the top window.
 - Сведения о кадастровой стоимости (Cadastral Value Information):** Same as the top window.
 - Сведения о правах и ограничениях (обременениях) (Rights and Restrictions Information):**
 - Вид, номер и дата государственной регистрации права (Type, number and date of state registration of rights):** Общая долевая собственность № 16.24:150301:2169-16/130/2025-1 от 29.12.2025.
 - Ограничение прав и обременение объекта недвижимости (Restriction of rights and encumbrance of the real estate object):** Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 16.24:150301:2169-16/130/2025-3 от 29.12.2025; Доверительное управление № 16.24:150301:2169-16/130/2025-2 от 29.12.2025.

018 группа 1

П А О 3 К О Л Г С (E X Y U 5! Н Б О К Д У а + U —

Личный кабинет

67 % Спросить Алису AI

🔍 🗑️ 📄 📁 📌 📎

Сведения об объекте

🏡

Земельный участок

Дата обновления информации: 29.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости

Земельный участок

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

16:24:150301:2167

Дата присвоения кадастрового номера

29.12.2025

Форма собственности

Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105

Площадь, кв.м

849580

Категория земель

Земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования

для производства сельскохозяйственной продукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

отсутствует

Дата определения

отсутствует

Дата внесения

отсутствует

018 группа 1

П А О 3 К О Л Г С (E X Y U 5! Н Б О К Д У а + U —

Личный кабинет

67 % Спросить Алису AI

🔍 🗑️ 📄 📁 📌 📎

Площадь, кв.м

849580

Категория земель

Земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования

для производства сельскохозяйственной продукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

отсутствует

Дата определения

отсутствует

Дата внесения

отсутствует

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права

Сервитут (право)
№ 16:24:150301:2167-16/130/2025-2 от 29.12.2025
Общая долевая собственность
№ 16:24:150301:2167-16/130/2025-1 от 29.12.2025

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости

Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
№ 16:24:150301:2167-16/130/2025-5 от 29.12.2025
Доверительное управление
№ 16:24:150301:2167-16/130/2025-4 от 29.12.2025
Частный сервитут
№ 16:24:150301:2167-16/130/2025-3 от 29.12.2025

←

ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА

19

группа 1

Г А С З К Л Г Л У 5 Н Б С К Д У а ч

lk.rosreestr.ru

Личный кабинет

67%

Спросить Алису AI

Сведения об объекте



Земельный участок

Дата обновления информации: 29.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:150301:2168
Дата присвоения кадастрового номера	29.12.2025
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, а/у 105
Площадь, кв.м	962744
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для производства сельскохозяйственной продукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	отсутствует
Дата определения	отсутствует
Дата внесения	отсутствует

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, а/у 105
Площадь, кв.м	962744
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для производства сельскохозяйственной продукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	отсутствует
Дата определения	отсутствует
Дата внесения	отсутствует

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16:24:150301:2168-16/130/2025-1 от 29.12.2025
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 16:24:150301:2168-16/130/2025-3 от 29.12.2025 Доверительное управление № 16:24:150301:2168-16/130/2025-2 от 29.12.2025

← [ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

8.3 Характеристика местоположения объектов оценки

Местоположение объектов оценки

Схема расположения земельных участков в Лаишевском муниципальном районе

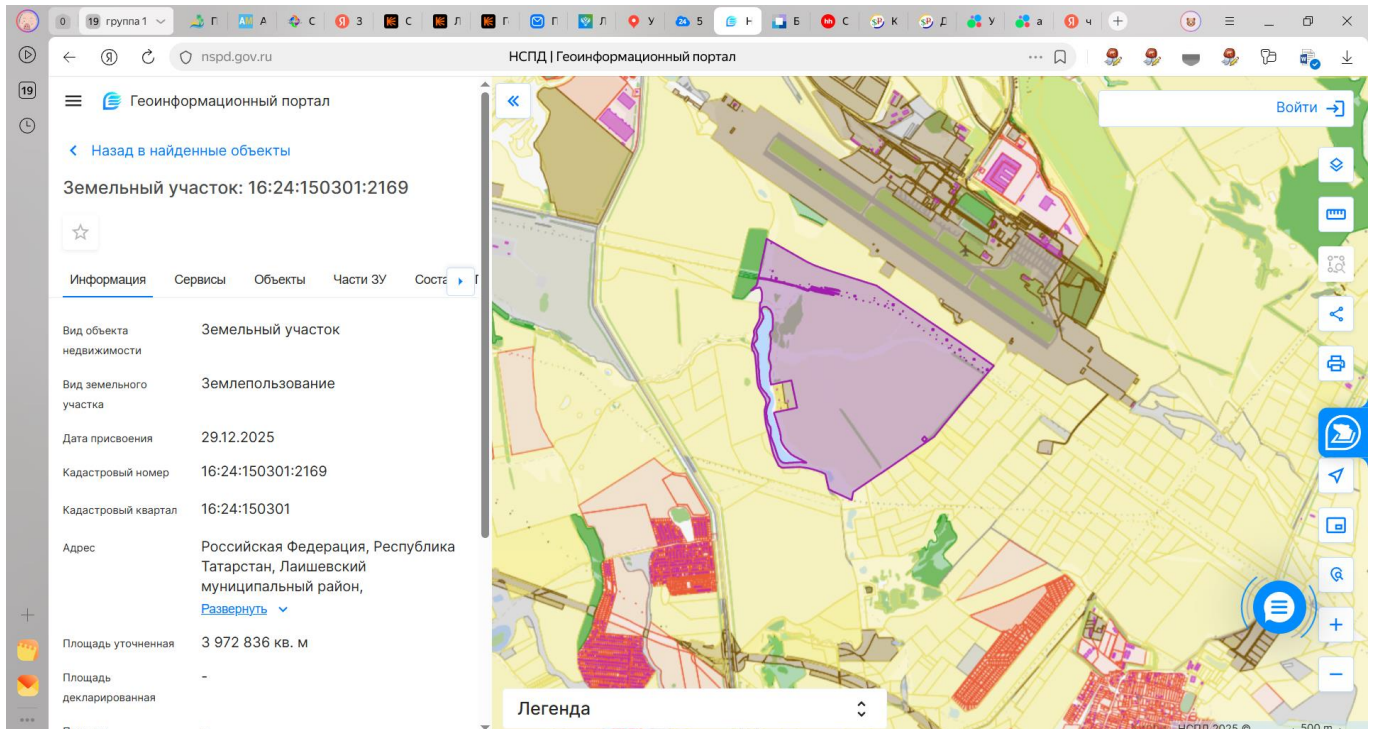
The image displays two screenshots of the NSPD Geoportal (nsdp.gov.ru) showing land parcels in the Laiшевский муниципальный район. The top screenshot shows a large purple parcel with a detailed information panel. The bottom screenshot shows a smaller purple parcel with a similar information panel.

Скриншот 1 (Верх): Показывает крупный земельный участок (кадастровый номер 16:24:150301:2167) с площадью 849 580 кв. м. Информация о объекте:

- Вид объекта недвижимости: Земельный участок
- Вид земельного участка: Землепользование
- Дата присвоения: 29.12.2025
- Кадастровый номер: 16:24:150301:2167
- Кадастровый квартал: 16:24:150301
- Адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105
- Площадь уточненная: 849 580 кв. м
- Площадь декларированная: -
- Площадь: -
- Статус: Учетный
- Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
- Вид разрешенного: для производства

Скриншот 2 (Ниж): Показывает меньший земельный участок (кадастровый номер 16:24:150301:2168) с площадью 962 744 кв. м. Информация о объекте:

- Вид объекта недвижимости: Земельный участок
- Вид земельного участка: Землепользование
- Дата присвоения: 29.12.2025
- Кадастровый номер: 16:24:150301:2168
- Кадастровый квартал: 16:24:150301
- Адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105
- Площадь уточненная: 962 744 кв. м
- Площадь декларированная: -
- Площадь: -
- Статус: Учетный
- Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
- Вид разрешенного: для производства



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

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

В соответствии с п.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».

п.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

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

		22/21	23/22	24/23	Янв-июнь 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1 полугод. 2025 г – 97 263,6 млрд.руб.)	-1,2	+4,1	+4,3	+1,2
2.	Инвестиции в основной капитал (16,0 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+4,3
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)	-1,0	+6,1	+7,3	(янв-сент) +9,2

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв-сент 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+0,9
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+0,7
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+2,0
7.	Строительство (объем СМР 12 352,7 млрд.руб.)	+9,0	+2,1	+3,1
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий (116,8 млн. кв.м.)			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 91,0 млн. кв.м.	+7,5	+0,7	-5,6
	Ввод в действие производственных мощностей:			

	- помещений для крупного рогатого скота, тыс. мест			+11,8
	для свиней, тыс. мест			+180,1
	- газовых скважин, ед.			-49,0
	- СТО легковых автомобилей, ед.			+21,5
	- автодорог с твердым покрытием, км.			+66,8
	- мостов, ед.			+83,7
9.	Грузооборот транспорта (4 102,6 млрд. т-км.)	-0,6	+0,4	-0,8
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования (401,7 млрд. пасс-км.)	+12,8	+6,3	-0,9
11.	Оборот розничной торговли – 44,6 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,1
12.	Оборот общественного питания – 3,1 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,4
13.	Объем платных услуг населению – 14,7 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,4
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+2,9
	- потребительская	+5,9	+9,5	+9,4

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	ноябрь 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.09.25 (35 110,1 млрд.руб.)	+23,4	+5,4	-3,7
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (19 702,4 млрд.руб.)	+30,1	+6,6	+2,1
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.09.25 (138 332,8 млрд.руб.)	+23,9	+17,6	+12,0
	- из них просроченная задолженность (370,3 млрд.руб.)	-1,1	-15,8	+32,0
17.	Международные резервы (ЗВР), на 31.10.25г: 725,8 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+14,7
18.	Сальдо финансового счета <u>платежного баланса</u> , млрд. долл. США	41,5 за 23г	53,2 за 24г	10,9 за 1 полугод 25г
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь-август года	-1,7 трлн.руб.	+0,6 трлн.руб.	-3,7 трлн. руб.
20.	Государственный внешний долг, на 01.10.25г. 55,88 млрд. долл. США	0,0	-2,3	+4,8

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	11.11.2025
21.	Ключевая ставка ЦБР с 27.10.25г. , %	6,25	21,0	16,5
22.	Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u>	61,91	85,75	81,3
23.	Нефть <u>Brent</u> (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	68,36	87,0	63,76

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. Поэтому экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономик Запаदा финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запада последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к падению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов бизнеса и населения, падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Для решения этих проблем государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки, по развитию отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры

финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют определенных финансовых, материальных и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость экономики в условиях внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 4,0%,
- квартир вторичного рынка – на 4,0%,
- индивидуальных домов – на 3,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%,
- земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,
- торговых помещений и зданий – на 7,0%,
- административных помещений и зданий – на 6,0%,
- складских помещений и зданий – на 12,0%,
- производственных помещений и зданий – на 10,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2025 года в России заключено **315 206** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **28 %** меньше, чем за январь-июнь 2024 года (**439 587**) (см. приложение):

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве					Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрен а обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу				
		1 полугод 2023	1 полугод 2024	1 полугод 2025	1 полугод 24/23	1 полугод 25/24	1 полугод 2023	1 полугод 2024	1 полугод 2025	1 полугод 24/23	1 полугод 25/24
1.	Российская Федерация*	372 679	439 587	315 206	1,18	0,72	337 664	415 645	308 973	1,23	0,74
2.	Всего по Центральному ФО	124 924	143 407	110 043	1,15	0,77	109 271	133 472	104 615	1,22	0,78
3.	Всего по Северо-Западному ФО	46 159	56 651	39 478	1,23	0,70	40 099	54 771	38 404	1,37	0,70
4.	Всего по Южному ФО	48 773	64 472	41 815	1,32	0,65	45 714	58 446	47 041	1,28	0,80
5.	Всего по Северо-Кавказскому ФО	9 407	11 334	9 172	1,20	0,81	8 247	9 938	7 772	1,21	0,78
6.	Всего по Приволжскому ФО	53 740	61 298	43 868	1,14	0,72	50 447	59 169	42 095	1,17	0,71
7.	Всего по Уральскому ФО	38 457	44 585	29 341	1,16	0,66	37 237	44 032	29 081	1,18	0,66
8.	Всего по Сибирскому ФО	36 103	38 323	23 447	1,06	0,61	32 970	37 386	23 060	1,13	0,62
9.	Всего по Дальневосточному ФО	15 116	19 517	18 042	1,29	0,92	13 679	18 431	16 905	1,35	0,92

Как видим, на фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до **21-17%**, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объемов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, ростом задолженностей организаций и физических лиц, снижением темпов производства, замедлением ВВП. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам большей части населения и бизнеса. Это увеличивает объем предложения и снижает объем сделок. Рост себестоимости строительства и снижение продаж влечет за собой банкротство застройщиков и строительных компаний.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос также снизился.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен,

обусловленного в большей степени обесцениванием рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

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

По мере социально-культурного развития общества, роста 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, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Окончание сезона отпусков сотрудников организаций возвращает деловую активность и на рынок недвижимости. Учитывая незначительные успехи экономики, ожидается незначительный рост спроса и объема сделок, а также рост цен всех объектов на уровне инфляции (обесценивания рубля).

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2025.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf>,
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
5. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,
6. <https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhen-byt-prioritety-makroekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 11.11.2025 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

9.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

В соответствии с пп. «б» п.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 подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости

проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости *от степени представленности объектов*:

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

В зависимости *от экономической активности регионов*:

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

В зависимости *от степени готовности*:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.²

Далее представлены возможные классификационные признаки, по которым может происходить дальнейшая классификационная детализация сегментов рынка недвижимости.

1. Вид передаваемых прав:

- 1.1. Собственность.
- 1.2. Краткосрочная аренда.
- 1.3. Долгосрочная аренда.
- 1.4. Право требования.

² http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html

2. Тип рынка:

2.1. Первичный рынок.

2.2. Вторичный рынок.

3. Местоположение:

3.1. В пределах одного района.

3.2. В пределах населённого пункта.

3.3. За пределами населённого пункта.

3.4. Прочие факторы местоположения, характерные для оцениваемого объекта.

4. Количественные характеристики:

4.1. Общая площадь.

4.2. 4.3. Прочие количественные характеристики, характерные для оцениваемого объекта.

5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.³

Далее приведена таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования (источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия».).

Таблица 9.1 Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность – размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом в т.ч. недропользование, тяжелая и легкая, автомобилестроительная, фармацевтическая, фарфоро-фаянсовая, электронная, ювелирная, пищевая, нефтехимическая, строительная, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. атомная), связь, склады, складские площади	6.0-7.0 (за исключ. 7.2), 3.1
			Научно-производственная деятельность – размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов	
			Обеспечение космической деятельности – размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности	
			Транспорт – размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1-7.5 (за исключ. 7.2)	
			Коммунальное обслуживание – размещение зданий и	

³ Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности. Антон Божко, действующий член РОО. <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Предпринимательство – размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10	4.0, 3.0 (за исключ. 3.1), 7.2
			Общественное использование объектов капитального строительства – размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2 (3.1 в данном случае не включен)	
			Автомобильный транспорт – размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2	
3	Земельные участки под размещение специализирован ной сельскохозяйств енной недвижимости	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной жилой застройки – размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.	2.5-2.7.1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) – размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома,	

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома Обслуживание жилой застройки – размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установление санитарной зоны. Хранение автотранспорта – размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства – размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек Земельные участки для размещения объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки – размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардные); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома Земельные участки для размещения объектов для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) – размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных Земельные участки для размещения объектов блокированной жилой застройки – размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без	2.1-2.3, 2.1.1, 2.7

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха Обслуживание жилой застройки – размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не требует установления санитарной зоны	
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) – обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования с кодами 5.1-5.5 Земельные участки, предназначенные для деятельности по особой охране и изучению природы, охраны природных территорий, сохранения и репродукции редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных Курортная деятельность – использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов, а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта Санитарная деятельность – размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей Историко-культурная деятельность – сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории культуры), в том числе: объектов археологического наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	5.0, 9.0-9.3, 9.1.1, 9.2.1

Таким образом, в рамках проводимого анализа рассматривается следующий сегмент недвижимости: земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в районах, сопоставимых с объектами оценки.

9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты с указанием интервала значений цен.

В соответствии с пп. «в» п. 11 ФСО №7 «Оценка недвижимости» гласит, что оценщик должен провести 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.

Получить достоверные сведения о ценах фактических сделок с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесено оцениваемое имущество, невозможно, поэтому были проанализированы цены предложений в рассматриваемом сегменте рынка.

В ходе изучения и анализа доступных для исследования источников информации (интернет ресурсы <https://avito.ru>, <https://cian.ru> и др.) были выявлены предложения о продаже объектов, сопоставимых по местоположению и основным количественным характеристикам с объектом оценки.

Анализ рынка показал, что рынок данных объектов недвижимости развит, на рынке имеется достаточное количество предложений, сопоставимых с объектом оценки по местоположению и основным количественным и качественным характеристикам.

Анализ рынка объектов оценки за период, предшествующий дате определения стоимости объектов оценки, представлен в таблицах ниже.

Таблица 9.2 Сведения о продаже сопоставимых земельных участков в Лаишевском районе Республики Татарстан:

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложени я, руб./м2	Дата предложения	Источник информации
в границах совхоза имени 25 Октября в Лаишевском районе Республики Татарстан	630 000	144 850 000	230	Продаю 2 смежных участка сельскохозяйственного назначения для с/х производства, общей площадью 63 Гектара в границах совхоза имени 25 Октября в Лаишевском районе Республики Татарстан. Кадастровые номера участков: 16:24:080603:580 и 581 Газ, свет, вода на участке. Вдоль участка асфальтированная дорога, участок ровный, квадратный. Данная локация имеет отличные транспортные развязки, а также развитую инфраструктуру. Один собственник. ГПЗУ на руках. Участок находится в 8 км от г.Лаишево!	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_63_ga_snt_dnp_7604997730?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhUWlBaGxCtGpxQ3BzSGJ5Ij9lbXwJz8AAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Песчано-Ковалиском сельском поселении Лаишевского района РТ у с. Тарлаши.	767 700	237 500 000	309	Выбираете участок в рядом с Казанью для реализации инвестпроекта в сфере ИЖС? Предлагаю купить участок 76.77 га в Песчано-Ковалиском сельском поселении Лаишевского района РТ у с. Тарлаши. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: сельскохозяйственное производство. Новая асфальтированная дорога, пейзажи дивной красоты, конно-спортивный клуб, чистейший воздух, лес и жемчужина локации - красивейшее Архиерейское озеро - залог успеха развития данной территории в сфере малозэтажной застройки. Важно отметить высокий интерес со стороны покупателей на участки в данном месте. Помимо жилой застройки в данной локации есть потребность в коммерческих помещениях в т.ч. под продуктовые ретейлы. Технические возможности: - Согласован съезд с дороги на Тарлаши- Газ заведен на участок, имеется своя ГРС - Заведена электрическая линия, на текущий момент ведутся работы по согласованию и монтажу ТП на участке- Рядом с участком есть водонапорная башня Гарантируем юридическую чистоту сделки, все документы готовы. Стоимость 1 сот. = 31 тыс. рублей. Для справки: стоимость 1 сот. в соседнем "Брайт Парке" варьируется от 650 до 800 тыс. рублей С уважением, ваш гид в мире недвижимости, Шахимарданова Гузель. АН «МЕГАЛИТ» основано в 2004 году. 21 год опыта на Вашей стороне! Гарантируем юридическую чистоту сделки.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7677_ga_snt_dnp_7771353190?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Высокогорский р-н, Семиозерское сельское поселение, пос. Светлое Озеро	137 500	45 000 000	327	Продается земельный участок 13,75 га. Участок примыкает к населенному пункту. Газ, электричество по краю участка. Участок ровный. 16:16:212203:322-329 Торп	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1375_ga_snt_dnp_7653442638?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJUeEtQNXVTERzVmJOZEE1Ij9h49vKz8AAAA
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	44 700	20 000 000	447	Земля сельскохозяйственная назначения	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_447_ga_snt_dnp_3672915595?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhUWlBM21wYlZvdElkVTcwIj9tT3Nj8AAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, с. Сапуголи, Цветочная ул.	50 000	35 000 000	700	цена предварительная для участка с переводом. участок вдоль трассы , от города ехать 20 мин, можно купить от 20 соток до 2 гектаров рядом федеральная скоростная трасса м12, аэропорт, вокруг идёт активная застройка ,как ИЖС, так и складские, производственные комплексы ..	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_4180887270?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhUWpMYjRzakRmUjZMZEhTIj9qxvIHD8AAAA

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложени я, руб./м2	Дата предложения	Источник информации
Республика Татарстан, Лаишевский р-н Населенный пункт Кирби, м12	44 940	57 404 000	1 277	Ровный выделенный участок 4,5га, плодородная земля. Населенный пункт Кирби, м12, электрические столбы и газ. Собственник.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_69391733
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, с. Никольское	40 100	4 990 000	124	Зем.участок с/х назначения.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_401_ga_snt_dnp_4385950652?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJnZWpMYjRzakRmUjZMZXhTlJt9qxvIHd8AAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, коттеджный пос. Моё Травкино	41 843	12 000 000	287	Продам участок, ровный , один собственник, рядом с городом 16:24:050802:483	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_41_ga_snt_dnp_7497819505?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJnZWpMYjRzakRmUjZMZXhTlJt9qxvIHd8AAAA
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	44 000	15 000 000	341	Продам землю сельхоз назначенияесть проект с тат мелиорации начали копать озеро допустимо строительство, при желании много возможностей чем заняться цена обсуждается . кадастровая стоимость более 20 000 000р предварительно звонить и писать через авито не знакомые номера не беру	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_44_ga_snt_dnp_3744951242?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	90 000	27 000 000	300	30 км от города. з/у сельхозназначения. Земля обрабатывалась, выращивалась пшеница. К з/у есть хорошая дорога. По границе участка с одной стороны расположен лес. по одной из границ проходит газ. Трасса за лесом. Торг присутствует.16:24:110301:579 p.s. Фото в разные времена года.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_7800768999?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Рядом село куюки и разрастающееся село Курманаково. в 7 км от Лаишево	120 000	24 500 000	204	План ГПЗУ на руках* Продаются два ровных участка сельхоз назначения общей площадью 12 Га. Рядом село куюки и разрастающееся село Курманаково. в 7 км от Лаишево. На территории свой молодой небольшой лес.часть не топится от слова совсем в любое время года - вся вода уходит дальше.По участку проходит газ и электричество. с подключением проблем нет.До участка идет трасса. Чистят круглогодично и очень хорошо. По самому участку проложил дорогу от начала до конца. Также чистится круглогодично - проблем для заезда нет даже на легковой машине.Отличная природа, тишина и уединение. Водятся сурки и цапли. Гадюк, хищности и прочего - нет.идеальное место с учётом роста и развития Лаишево, Курманаково и строящегося объекта Казань Марина. На участке уже проводили различные мероприятия, регулярно ездим сами отдохнуть. Также установили небольшую бытовку для инструментов/рабочих. По запросу вышло видео "сверху". Проводили полную съемку всего объекта. Один взрослый собственник, без обременений, долгов и прочего - чистая сделка. 16:24:180502:1805 16:24:180502:1815	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_7558581600?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhUWlBaGxCtGpxQ3BzSGJ5Ijti9lbXwJz8AAAA

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложени я, руб./м2	Дата предложения	Источник информации
Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, Большеключинское сельское поселение	200 000	62 000 000	310	АН Выбор + предлагает купить ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С/Х НАЗНАЧЕНИЯ Месторасположение: с. Большие Ключи Зеленодольского района Площадь: 20 га Цена: 31 т. за сотку Участок расположен в с. Большие Ключи. Имеет неровную форму (см. фото). Рельеф участка ровный. Назначение: с/х производство. На данный момент участок находится в стадии перевода в категорию: промышленный для строительства производственно-складского комплекса. План застройки имеется. После завершения стадии перевода цена сотки вырастет до 80 тысяч за сотку. Так же в продаже есть участок - 470 соток. Звони! Номер объекта: #2/561456/23230	https://www.avito.ru/osinovo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_7593436203?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_A MD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJU bEt QNXVTRERzVmJ0ZEE1Ij9h49vKz8A AAA
Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский р-н, М-7 Волга, 771-й километр	37 000	25 900 000	700	Переуступка права аренды на земельный участок (от 156 соток до 370 соток) на первой линии ФЕДЕРАЛЬНОЙ ТРАССЫ М-7 "Волга"!!! Стоимость за сотку: от 70 000 рублей. Кадастровый номер: 16:15:121401:1633, 1632, 1634, 1631; 16:15:041301:459; 457; 458. Перспективная локация по своим характеристикам. Высокий автомобильный трафик! Примыкание к федеральной трассе, возможна организация съезда и иных коммуникаций. По близости Иннополис, строящийся Технопарк "Услон" – территория стремительного развития и повышенного спроса, а также Свияжские холмы. Также рядом строится жилой комплекс «Дольче Вита» и иные перспективные проекты — рост числа жителей и спроса на услуги гарантирован. При переводе в промзону, идеально для организации бизнеса! Финансовая выгода: Через 3 года можно выкупить по КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ! Отличная возможность закрепить актив на растущем рынке! Межевание проведено, есть межевой план. ☎ Звоните или пишите — ответим на все вопросы, предоставим полную информацию, вышлем готовую презентацию.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_156_ga_snt_dnp_7949245763?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_A MD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJZbJlZ WERBV0VjS2hEdmJulji9Ieu77D8AAA A
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	90 000	27 000 000	300	30 км от города. з/у сельхозназначения. Земля обрабатывалась, выращивалась пшеница. К з/у есть хорошая дорога. По границе участка с одной стороны расположен лес. по одной из границ проходит газ. Трасса за лесом. Торг присутствует. 16:24:110301:579 p.s. Фото в разные времена года.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_7800768999?context=H4sIAAAAAAAAA_wEf AOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA
в границах совхоза имени 25 Октября в Лаишевском районе Республики Татарстан	630 000	144 850 000	230	Продаю 2 смежных участка сельскохозяйственного назначения для с/х производства, общей площадью 63 Гектара в границах совхоза имени 25 Октября в Лаишевском районе Республики Татарстан. Кадастровые номера участков: 16:24:080603:580 и 581 Газ, свет, вода на участке. Вдоль участка асфальтированная дорога, участок ровный, квадратный. Данная локация имеет отличные транспортные развязки, а также развитую инфраструктуру. Один собственник. ГПЗУ на руках. Участок находится в 8 км от г. Лаишево!	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_63_ga_snt_dnp_7604997730?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_ AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhU WlBaGxCTGpxQ3BzSGJ5Ij9IbXwJz8A AAA
Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский р-н, М-7 Волга, 771-й километр	37 000	25 900 000	700	Переуступка права аренды на земельный участок (от 156 соток до 370 соток) на первой линии ФЕДЕРАЛЬНОЙ ТРАССЫ М-7 "Волга"!!! Стоимость за сотку: от 70 000 рублей. Кадастровый номер: 16:15:121401:1633, 1632, 1634, 1631; 16:15:041301:459; 457; 458. Перспективная локация по своим характеристикам. Высокий автомобильный трафик! Примыкание к федеральной трассе, возможна организация съезда и иных коммуникаций. По близости Иннополис, строящийся Технопарк "Услон" – территория стремительного развития и повышенного спроса, а также Свияжские холмы. Также рядом строится жилой комплекс «Дольче Вита» и иные перспективные проекты — рост числа жителей и спроса на услуги гарантирован. При переводе в промзону, идеально для организации бизнеса! Финансовая выгода: Через 3 года можно выкупить по КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ! Отличная возможность закрепить актив на растущем рынке! Межевание проведено, есть	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_156_ga_snt_dnp_7949245763?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_A MD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJZbJlZ WERBV0VjS2hEdmJulji9Ieu77D8AAA A

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложени я, руб./м2	Дата предложения	Источник информации
				межевой план. ☎ Звоните или пишите — ответим на все вопросы, предоставим полную информацию, вышлем готовую презентацию.	

Таким образом, диапазон цен предложений по продаже земельных участков в Лаишевском районе Республики Татарстан составил от 124 до 1277 руб./кв.м. Отметим, что данные стоимости приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки.

9.4 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объектов оценки

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

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** влияют следующие ценообразующие факторы:

1) Торг. Как правило, объекты предлагаются в аренду по завышенной цене, с учетом последующего торга между арендатором и арендодателем. 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 арендатора и арендодателя и зависит от цены сделки, от технических характеристик объекта недвижимости, условий сделки и т.д.

Интервал значений может приниматься на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2024 Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.:

Таблица 83. Значения «Скидки на торг». Усредненные данные по регионам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под пашни	13,3%	11,9%	14,7%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,9%	13,7%	16,1%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	14,1%	12,7%	15,6%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	17,8%	16,5%	19,2%

Интервал значений может приниматься на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2024 Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.:

2) Оцениваемое право. По данным анализа предложений, можно сделать вывод, что основным видом права на земельные участки 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 оздоровился 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.

Интервал значений может приниматься на основании данных сайта СтатРиэлт:

18 группа 1

statrilt.ru Право аренды / право собственности земельных участк... 75% Пересказать Спросить Ал

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

Право аренды / право собственности земельных участков - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности. К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,68	0,95	0,83
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,92	0,98	0,95
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,75	0,99	0,88
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,62	0,90	0,76
5	Для других целей	0,65	0,94	0,80
6	Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет: • сроком аренды 49 лет: собственнику предоставляется на участке здания и сооружения, для размещения объектов коммуникаций, для сельскохозяйственного производства и других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства, а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,68	0,90	0,80
8	• сроком аренды до 10 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,60	0,75	0,68
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,20	0,34	0,27

3) Категория земель. Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования (см. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ статья 7). Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально

закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причём, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешено и на сельскохозяйственных землях, и на земле населённого пункта.

По словам Лейфера Л.А. (автора и научного руководителя проекта Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристик, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025 г.): «классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Поэтому основываясь на опыте оценки земельных участков, мы приняли за основу несколько иную классификацию, в большей степени отвечающую процессу ценообразования на рынке земель» «Поэтому исходя из анализа фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу, даже в том случае, когда нет полного соответствия категории и виду разрешенного использования, указанному в таблице».

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

Интервал значений может составлять, согласно Справочника оценщика недвижимости-2024 Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.:

**Зависимость удельной цены земельных участков
сельскохозяйственного назначения от площади,
расширенный интервал**

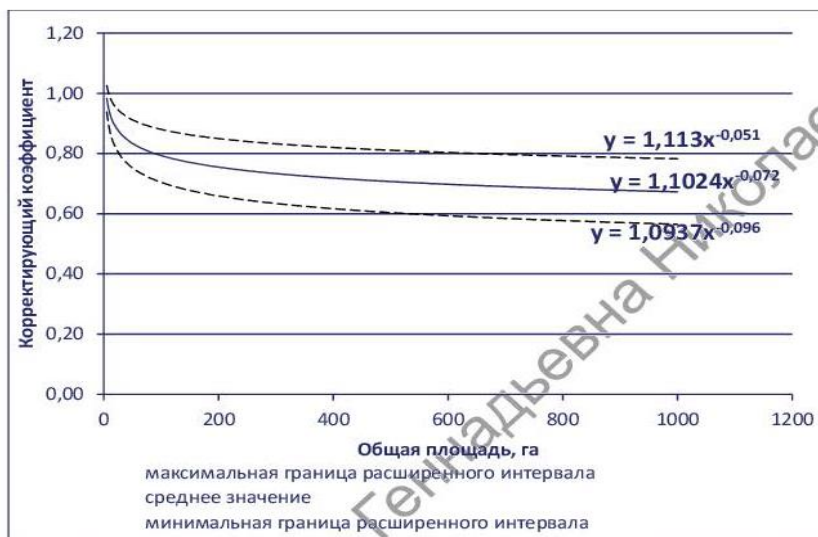


**Рис. 52. Зависимость удельной цены земельных участков
под пашни от площади, усредненные данные по России.
Расширенный интервал.**

Внешние факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости

1. Политические факторы: социально-экономическая направленность правительства; политика правительства, создание и использование правовой базы для функционирования рынка недвижимости; государственная политика регулирования развития промышленности, отраслей народного хозяйства, приватизации, налогообложения, социальной защиты и обеспечения населения, безопасности жизнедеятельности и экологии; наличие чрезвычайных факторов в регионах (наводнения, землетрясения, военные действия и др.).

2. Экономические факторы: темпы роста валового национального продукта; кредитно-денежные отношения, ипотека, залоговые отношения; темпы инфляции; доходы населения и покупательная

способность; деловая активность и занятость населения; ценовая политика; налогообложение; наличие предприятий стройиндустрии и строительных организаций.

3. Социально-культурные факторы: структуризация населения по социальному составу, потребительским качествам, уровню доходов, обеспеченности жильем, социальными, культурными, общественными и бытовыми услугами; культурные, национальные традиции; уровень образования.

4. Демографические факторы: численность и прирост населения; уровни рождаемости и смертности; плотность населения; миграционная политика; продолжительность жизни; половозрастной состав; наличие трудовых ресурсов, их качество; национальный состав; семейный состав; территориальное размещение населения.

5. Природно-географические факторы: климат; рельеф, ландшафт; природные условия; экологическая обстановка; наличие топливно-энергетических ресурсов; возможность стихийных бедствий.

6. Научно-технические факторы: уровень развития проектирования и наличие проектных организаций; уровень архитектурно-планировочных решений, применяемых в регионе; наличие предприятий промиссии, строительных организаций, материально-технических и топливно-энергетических ресурсов, транспортной инфраструктуры; состояние систем водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения.

Определению стоимости в условиях высокой неопределенности внешних факторов. 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 объекту оценки и его 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.

9.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов

Происходящие события с 24 февраля 2022 года и последующие экономические и социальные изменения привели к тому, что отдельные сегменты финансовых, сырьевых, недвижимости и др. рынков в России и мире находятся в высокой степени неопределенности. Внутренние валюты многих стран отреагировали повышением волатильности курса по отношению к ведущим мировым валютам. Изменения происходят каждый день, что не может не сказаться на локальных рынках недвижимости, бизнеса и прочих активов. Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, можно проследить закономерность, что цены на недвижимость претерпели изменения в сторону уменьшения, именно в этой сфере финансовый кризис сыграл как для России, так и для Республики Татарстан, Волгоградской, Воронежской, Смоленской, Брянской, Ростовской областей, Краснодарского края, положительную роль, избавив рынок недвижимости от искусственного увеличения стоимости объектов и непрерывного роста цен в данной сфере. Вместе с тем снижение реальных доходов населения и другие отрицательные факторы привели к стагнации рынка коммерческой недвижимости.

В качестве ценообразующих факторов для объектов выявлены следующие ценообразующие факторы:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- скидки к ценам предложений (возможность торга со стороны покупателя);
- местоположение;
- физические характеристики.

Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

- высокая – 1-2 мес.,
- средняя – 3-6 мес.,
- низкая – 7-18 мес.

При определении ликвидности объекта оценки Оценщиком были проанализированы факторы:

1. Местоположение: Республика Татарстан, Лаишевский район
2. Тип: незастроенные земельные участки под сельскохозяйственное производство.
3. Количество предложений на рынке: достаточное количество предложений.

Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности

Сроки ликвидности применялись на основании рекомендаций Исследования Ассоциации

Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.10.2025 г.⁴

The screenshot shows the website of the Association of Real Estate Market Development (StatRielt). The page title is "Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.10.2025 года". Below the title, there is a table with 8 columns: №, Объекты недвижимости, Нижняя граница, Верхняя граница, Среднее значение по РФ², and three regional groups (А, Б, В). The table contains 4 rows of data for different types of land plots.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	3	9	5	4	5	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, в том числе участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	7	6	7	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	24	14	11	14	21
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешённого использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), включая земли для дачного строительства и для садоводства	10	26	16	13	16	24

Таким образом, с учетом сказанного, можно сделать вывод о ликвидности объекта оценки:

1. Типичный срок экспозиции составляет 10-26 месяцев, при среднем значении 16 месяцев.
2. Степень ликвидности объектов оценки - низкая.

⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3878-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2025-goda>

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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 сервитутов 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 рыночную 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 НЭИ 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.

ВЫВОДЫ НЭИ

Принимая во внимание расположение объектов, окружение, их правовой режим, физические характеристики, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов является их использование как земельных участков, используемых в дальнейшем под с/х назначения.

Данный факт выражает лишь мнение Оценщика, а не безусловный факт. Фактическое использование объектов оценки может отличаться от рекомендуемого.

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

11.1 Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

11.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с п. 11 ФСО I - Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

В соответствии с п. 12 ФСО I Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

В соответствии с п. 1-3, 4, 11, 24 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 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.

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.

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.

Доходный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Затратный подход - представляет собой 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.

Как правило, при оценке **рыночной стоимости земельных участков** используются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,
- метод капитализации земельной ренты,

- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

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

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

Элементы *затратного подхода* в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

11.2.1. Сравнительный подход: обоснование возможности использования с применением метода корректировок

В соответствии с ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости.

В соответствии с ФСО №7 в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», при применении сравнительного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Качественные методы определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, по мнению Оценщика, носят достаточно субъективный характер, поэтому в большинстве случаев предпочтение отдается количественным методам.

Методы регрессионного анализа в рамках сравнительного подхода не применялись, поскольку в ходе мониторинга рынка было выявлено лишь несколько предложений о продаже аналогичных объектов, что недостаточно для построения регрессионной модели.

В процессе анализа сегмента рынка, к которому относится объект оценки, было выявлено достаточное для оценки количество предложений о продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. С учетом этого, Оценщиком принято решение использовать в рамках сравнительного подхода метод корректировок, поскольку он является наиболее доступным для использования.

Метод сравнения продаж (обоснование возможности применения)

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, и (или) сооружениями (незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Данный метод применим для оценки объектов оценки, так как соответствует принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Метод выделения (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Данный метод не применим для оценки объектов оценки, Объект оценки – свободный от застройки земельный участок. Метод не соответствует принципам оценки, условия применения метода не соблюдаются.

Метод распределения (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Данный метод не применим для оценки объектов оценки, Объект оценки – свободный от застройки земельный участок. Метод не соответствует принципам оценки, условия применения метода не соблюдаются.

11.2.2. Доходный подход: обоснование отказа от использования

В соответствии с ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Метод остатка (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельных участков путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Объектами оценки являются свободные земельные участки, сведениями о потенциальной застройке земельных участков Оценщик не располагает. Применение данного метода требует высокой степени допущений при расчете чистого операционного дохода потенциальной застройки. С учетом этого, метод не применялся.

Метод капитализации земельной ренты (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельных участков путем капитализации земельной ренты.

Данный метод не применим для оценки объектов оценки, т.к. рынок аренды земельных участков не развит (как правило, в аренду сдаются участки, находящиеся в государственной собственности по ставкам, рассчитанным в процентах от кадастровой стоимости).

Метод предполагаемого использования (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;
 - расчет затрат на создание, обоснование временной структуры затрат на создание выбранного варианта застройки земельного участка;
 - прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка;
 - расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования, застроенного земельного участка
- оценка стоимости земельных участков путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Оцениваемый участок представляет собой свободный от застройки земельный участок. Предположения о возможности разделения участка, а также сноса существующего строения не имеет обоснования, в связи с чем, применять метод предполагаемого использования нецелесообразно. Кроме того, возможное построение инвестиционного плана по дальнейшему развитию участка приведет к тому, что в результате будет определена не рыночная стоимость, а инвестиционная, обусловленная множеством субъективных и теоретических предположений, что приведет к искажению итоговой величины полученной стоимости. Таким образом, данный метод не применим для объектов оценки.

В рамках данной работы для определения рыночной стоимости объектов оценки Оценщик принял решение об отказе от использования доходного подхода в связи с нарушением принципа

ожидания выгод, на котором он основывается.

11.2.3 Затратный подход: обоснование использования

В соответствии с ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Данный подход в чистом виде не применим к земельным участкам, однако элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений, расположенных на земельном участке, используются в методе остатка и методе выделения.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный (рыночный) подход — это методический принцип определения стоимости путем выбора аналогов, для которых известны наиболее вероятные цены, сравнения объекта оценки с аналогами и установления различий между ними, внесения корректировок в цены аналогов и формулирования заключения о стоимости оцениваемого объекта исходя из скорректированных цен аналогов.

Это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемому объекту. При этом исходят из правила 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. Поэтому цены на аналогичные объекты служат отправной информацией для расчета стоимости данного объекта.

Определение стоимости объекта оценки методом прямого сравнительного анализа продаж сравнительного подхода.

Сравнительный подход - совокупность методов, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. 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 ФСО I о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Оценщик, исходя из объема информации о технических характеристиках здания, 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

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 объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;

- условия сделки;
- условия финансирования;
- местоположение и окружение;
- функциональное назначение, текущее использование, права иных лиц на объект оценки;
- физические характеристики (площадь, этажность 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 объекта 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 сопоставимыми объектами недвижимости.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, 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.

Определение стоимости объектов оценки методом прямого сравнительного анализа продаж сравнительного подхода.

1. Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Определяющей характеристикой в сегменте рынка объекта оценки является площадь, с учетом этого качества единицы сравнения принята цена за единицу общей площади объекта оценки: руб. за 1 кв. м.

2. Выбор наиболее сопоставимых аналогов

В соответствии с п.10 ФСО V при выборе аналогов для внесения наименьшего количества корректировок при использовании метода сопоставимых продаж Оценщик учитывал:

- 1) достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) количественные и качественные характеристики аналогов, для выявления наиболее сопоставимых из них;
- 3) дату предложения;
- 4) независимость сторон предполагаемой сделки.

По результатам проведенного исследования на дату оценки была сделана выборка предложений о продаже аналогов, наиболее сопоставимых с объектом оценки, а именно:

- расположены сопоставимо с объектами оценки;
- имеют сопоставимые с объектом оценки количественные и качественные характеристики.
- дата предложения: с учетом типичного срока экспозиции.

Информационной базой проведенного исследования являются данные агентств недвижимости, данные сети Интернет. Источники информации приведены в Приложении к отчету.

Таблица 12.1 Сведения об объектах-аналогах

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Текст объявления	Источник информации
1	в границах совхоза имени 25 Октября в Лаишевском районе Республики Татарстан	630 000	144 850 000	230	Продаю 2 смежных участка сельскохозяйственного назначения для с/х производства, общей площадью 63 Гектара в границах совхоза имени 25 Октября в Лаишевском районе Республики Татарстан. Кадастровые номера участков: 16:24:080603:580 и 581 Газ, свет, вода на участке. Вдоль участка асфальтированная дорога, участок ровный, квадратный. Данная локация имеет отличные транспортные развязки, а также развитую инфраструктуру. Один собственник. ГПЗУ на руках. Участок находится в 8 км от г.Лаишево!	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_63_ga_snt_dnp_7604997730?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhUWlBaGxCTGpxQ3BzSGJ5Ijtl9lbXwJz8AAAA
2	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Песчано-Ковалиском сельском поселении Лаишевского района РТ у с. Тарлаши.	767 700	237 500 000	309	Выбираете участок в рядом с Казанью для реализации инвестпроекта в сфере ИЖС? Предлагаю купить участок 76.77 га в Песчано-Ковалиском сельском поселении Лаишевского района РТ у с. Тарлаши. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: сельскохозяйственное производство. Новая асфальтированная дорога, пейзажи дивной красоты, конно-спортивный клуб, чистейший воздух, лес и жемчужина локации - красивейшее Архиерейское озеро - залог успеха развития данной территории в сфере малоэтажной застройки. Важно отметить высокий интерес со стороны покупателей на участки в данном месте. Помимо жилой застройки в данной локации есть потребность в коммерческих помещениях в т.ч. под продуктовые ретейлы. Технические возможности:- Согласован съезд с дороги на Тарлаши- Газ заведен на участок, имеется своя ГРС- Заведена электрическая линия, на текущий момент ведутся работы по согласованию и монтажу ТП на участке- Рядом с участком есть водонапорная башняГарантируем юридическую чистоту сделки, все документы готовы.Стоимость 1 сот. = 31 тыс. рублей. Для справки: стоимость 1 сот. в соседнем "Брайт Парке" варьируется от 650 до 800 тыс. рублейС уважением, ваш гид в мире недвижимости, Шахимарданва Гузель.АН «МЕГАЛИТ» основано в 2004 году. 21 год опыта на Вашей стороне! Гарантируем юридическую чистоту сделки.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7677_ga_snt_dnp_7771353190?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_fAO_D_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Республика Татарстан (Татарстан), Высокогорский р-н, Семиозерское сельское поселение, пос. Светлое Озеро	137 500	45 000 000	327	Продается земельный участок 13,75 га. Участок примыкает к населенному пункту. Газ, электричество по краю участка. Участок ровный . 16:16:212203:322-329 Торг	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1375_ga_snt_dnp_7653442638?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJUbEtQNXVTTTErZVmJOZEE1Ijtl9h49vKz8AAAA

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

3. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 кв. м/ руб. общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов. Внесение поправок позволяет определить адаптивную цену объектов-аналогов, если бы они имели такие же полезные свойства, что и оцениваемый объект.

При этом корректировки вносятся со знаком:

- **плюс**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- **минус**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов

При корректировке цен аналогов все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки.

Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения по продаже (аренде) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади и после поправки, учитывающей разницу между ценой предложения и ценой продажи, выполняется *первый этап корректировок*: на вид права, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются последовательными и обязательными

На *втором этапе* выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

Корректировки могут быть процентными и стоимостными.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках 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.

Величина корректировки определяется по формуле:

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

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

C_{oo} – данные для объекта оценки, в отношении которого определяется величина;

C_{oa} – данные для объекта-аналога.

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

4. Проверка ряда рассматриваемых объектов-аналогов

Оценщиком была проведена проверка ряда рассматриваемых аналогов и величину их расхождения.

Сформированный ряд из скорректированных цен предложения аналогов обрабатывался с использованием методов статистики, из данной выборки исключались цены, не соответствующие закону нормального распределения.

Проверка осуществлялась на основании коэффициента вариации, который определяется как отношение среднеквадратического отклонения к среднему значению скорректированной цены.

В математической статистике показано, что допустимые значения коэффициента вариации не должны

превышать 33%. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а, следовательно, непригодным для формулирования выводов по результатам статистического анализа.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости подбора других аналогов.

5. Согласование скорректированных значений и единиц сравнения

Для согласования скорректированных значений стоимости аналогов были рассчитаны весовые коэффициенты, основанные на степени схожести аналога с объектом оценки, т.е. чем меньше сумма модульных значений относительных корректировок (без учета скидки на торг), тем больший весовой коэффициент ему присваивается в процессе согласования.

Ввиду того, что количество ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость недвижимости велико, разброс стоимости зачастую может быть существенным. Объекты-аналоги, полностью сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам, отсутствуют, в связи с чем значение суммарной корректировки (модуль частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов может составлять более 30%.

Расчет стоимости объектов оценки с применением сравнительного подхода представлен в таблицах ниже.

Расчет и обоснование корректировок

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. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект и аналоги имеют одинаковые права, поправка не вносилась.

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. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения.», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2024г.

Таблица 83. Значения «Скидки на торг». Усредненные данные по регионам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Земельные участки под пашни	13,3%	11,9% 14,7%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,9%	13,7% 16,1%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	14,1%	12,7% 15,6%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	17,8%	16,5% 19,2%

Корректировка для всех объектов-аналогов принята на уровне среднего значения для земельных участков под пашни -13,3%.

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект и аналоги имеют одинаковые права, поправка не вносилась.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей за объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Корректировки в численном и

процентном выражении представлены в таблице. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Необходимо отметить, что корректировки проводились только по элементам, различающимся у рассматриваемого объекта и объектов-аналогов.

Площадь.

Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения.», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

**Зависимость удельной цены земельных участков
сельскохозяйственного назначения от площади,
расширенный интервал**

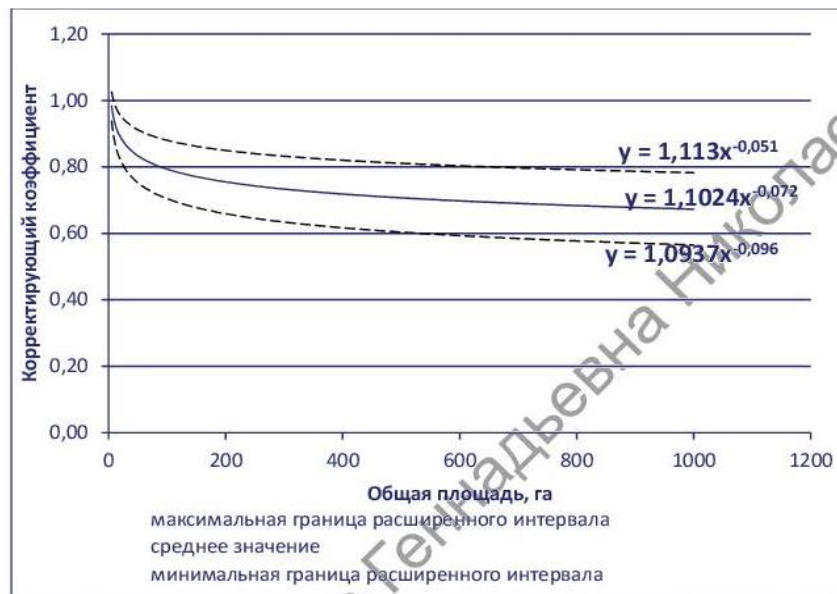


Рис. 52. Зависимость удельной цены земельных участков под пашни от площади, усредненные данные по России. Расширенный интервал.

Таблица 12.2 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3
Площадь, м ²	610 142,58	630 000,00	767 700,00	137 500,00
Площадь, сот	61,01	63,00	76,77	13,75
Корректирующий коэффициент	-0,051	1,00	1,01	0,93
Поправка, %		0,16	1,18	-7,32

Таблица 12.3 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3
Площадь, м ²	962 744,00	630 000,00	767 700,00	137 500,00
Площадь, сот	96,27	63,00	76,77	13,75
Корректирующий коэффициент	-0,051	0,98	0,99	0,91
Поправка, %		-2,14	-1,15	-9,45

Таблица 12.4 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3
Площадь, м ²	3 972 836,00	630 000,00	767 700,00	137 500,00
Площадь, сот	397,28	63,00	76,77	13,75
Корректирующий коэффициент	-0,051	0,91	0,92	0,84
Поправка, %		-8,96	-8,04	-15,76

По остальным элементам сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

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 м².

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

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

$$C_{об} = C_{ан} \pm П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет рыночной стоимости земельных участков 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 таблице:

Таблица 12.5 Расчет стоимости земельного участка с кад.№ 16:24:150301:2167

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	в границах совхоза имени 25 Октября в Лаишевском районе Республики Татарстан	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Песчано-Ковалиском сельском поселении Лаишевского района РТ у с. Тарлаши.	Республика Татарстан (Татарстан), Высокогорский р-н, Семиозерское сельское поселение, пос. Светлое Озеро
Цена сделки руб.	?	144 850 000	237 500 000	45 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	229,92	309,37	327,27
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-13,3	-13,3	-13,3
поправка, руб.		-30,58	-41,15	-43,53
с поправкой на торг, руб.		199,34	268,22	283,75
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
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.		199,34	268,22	283,75
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		199,34	268,22	283,75
Дата сделки (предложения)	Декабрь 2025	17.12.2025г	24.11.2025г	24.12.2025г
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		199,34	268,22	283,75
Местоположение	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский	в границах совхоза имени 25 Октября в Лаишевском районе Республики Татарстан	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Песчано-Ковалиском	Республика Татарстан (Татарстан), Высокогорский р-н, Семиозерское сельское

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
	муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105		сельском поселении Лаишевского района РТ у с. Тарлаши.	поселение, пос. Светлое Озеро
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		199,34	268,22	283,75
Категория земельного участка	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
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.		199,34	268,22	283,75
Разрешенное использование	сельскохозяйственное производство	сельскохозяйственное производство	сельскохозяйственное производство	сельскохозяйственное производство
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.		199,34	268,22	283,75
Площадь, м2	610 142,58	630 000,00	767 700,00	137 500,00
Площадь, сот	61,01	63,00	76,77	13,75
поправка на площадь, коэф.	-0,051	1,00	1,01	0,93
поправка, %		0,16	1,18	-7,32
поправка, руб.		0,33	3,16	-20,76
с поправкой, руб.		199,67	271,38	262,98
Наличие коммуникаций	электроснабжение на участке	электроснабжение на участке	электроснабжение на участке	электроснабжение на участке
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		200	271	263
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		199,7	271,4	263,0
Валовая коррекция, руб.		-30,3	-38,0	-64,3
Абсолютная валовая коррекция, %		13,5	14,5	20,6
Обратная величина валовой коррекции	0,192	0,074	0,069	0,049
Вес при согласовании	1,00	0,39	0,36	0,25
вклад в итоговую стоимость, руб.		77,30	97,70	66,49
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	241			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	147 344 871			

Таблица 12.6 Расчет стоимости земельного участка с кад.№ 16:24:150301:2168

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	в границах совхоза имени 25 Октября в Лаишевском районе Республики Татарстан	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Песчано-Ковалиском сельском поселении Лаишевского района РТ у с. Тарлаши.	Республика Татарстан (Татарстан), Высокогорский р-н, Семинозерское сельское поселение, пос. Светлое Озеро
Цена сделки руб.	?	144 850 000	237 500 000	45 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	229,92	309,37	327,27
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-13,3	-13,3	-13,3
поправка, руб.		-30,58	-41,15	-43,53
с поправкой на торг, руб.		199,34	268,22	283,75
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
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.		199,34	268,22	283,75
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		199,34	268,22	283,75
Дата сделки (предложения)	Декабрь 2025	17.12.2025г	24.11.2025г	24.12.2025г
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		199,34	268,22	283,75
Местоположение	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	в границах совхоза имени 25 Октября в Лаишевском районе Республики Татарстан	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Песчано-Ковалиском сельском поселении Лаишевского района РТ у с. Тарлаши.	Республика Татарстан (Татарстан), Высокогорский р-н, Семиозерское сельское поселение, пос. Светлое Озеро
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		199,34	268,22	283,75
Категория земельного участка	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
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.		199,34	268,22	283,75
Разрешенное использование	сельскохозяйственное производство	сельскохозяйственное производство	сельскохозяйственное производство	сельскохозяйственное производство
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.		199,34	268,22	283,75
Площадь, м2	962 744,00	630 000,00	767 700,00	137 500,00
Площадь, сот	96,27	63,00	76,77	13,75
поправка на площадь, коэф.	-0,051	0,98	0,99	0,91
поправка, %		-2,14	-1,15	-9,45
поправка, руб.		-4,26	-3,08	-26,81
с поправкой, руб.		195,08	265,14	256,94
Наличие коммуникаций	электроснабжение на участке	электроснабжение на участке	электроснабжение на участке	электроснабжение на участке
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		195	265	257
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		195,1	265,1	256,9
Валовая коррекция, руб.		-34,8	-44,2	-70,3
Абсолютная валовая коррекция, %		15,4	14,4	22,7
Обратная величина валовой коррекции	0,178	0,065	0,069	0,044
Вес при согласовании	1,00	0,36	0,39	0,25
вклад в итоговую стоимость, руб.		71,01	103,13	63,47
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	238			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	228 758 501			

Таблица 12.7 Расчет стоимости земельного участка с кад.№ 16:24:150301:2169

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	в границах совхоза имени 25 Октября в Лаишевском районе Республики Татарстан	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Песчано-Ковалиском сельском поселении Лаишевского района РТ у с. Тарлаши.	Республика Татарстан (Татарстан), Высокогорский р-н, Семиозерское сельское поселение, пос. Светлое Озеро
Цена сделки руб.	?	144 850 000	237 500 000	45 000 000

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	229,92	309,37	327,27
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-13,3	-13,3	-13,3
поправка, руб.		-30,58	-41,15	-43,53
с поправкой на торг, руб.		199,34	268,22	283,75
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
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.		199,34	268,22	283,75
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		199,34	268,22	283,75
Дата сделки (предложения)	Декабрь 2025	17.12.2025г	24.11.2025г	24.12.2025г
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		199,34	268,22	283,75
Местоположение	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	в границах совхоза имени 25 Октября в Лаишевском районе Республики Татарстан	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Песчано-Ковалиском сельском поселении Лаишевского района РТ у с. Тарлаши.	Республика Татарстан (Татарстан), Высокогорский р-н, Семиозерское сельское поселение, пос. Светлое Озеро
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		199,34	268,22	283,75
Категория земельного участка	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
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.		199,34	268,22	283,75
Разрешенное использование	сельскохозяйственное производство	сельскохозяйственное производство	сельскохозяйственное производство	сельскохозяйственное производство
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.		199,34	268,22	283,75
Площадь, м2	3 972 836,00	630 000,00	767 700,00	137 500,00
Площадь, сот	397,28	63,00	76,77	13,75
поправка на площадь, коэф.	-0,051	0,91	0,92	0,84
поправка, %		-8,96	-8,04	-15,76
поправка, руб.		-17,87	-21,57	-44,73
с поправкой, руб.		181,47	246,65	239,02
Наличие коммуникаций	электроснабжение на участке	электроснабжение на участке	электроснабжение на участке	электроснабжение на участке
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		181	247	239
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		181,5	246,7	239,0
Валовая коррекция, руб.		-48,4	-62,7	-88,3
Абсолютная валовая коррекция, %		22,3	21,3	29,1
Обратная величина валовой коррекции	0,126	0,045	0,047	0,034
Вес при согласовании	1,00	0,36	0,37	0,27
вклад в итоговую стоимость, руб.		64,60	91,59	65,18
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	221			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	879 456 986			

Таблица 12.8 Итоговая стоимость земельных участков с учетом округления

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб./кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:2167, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для производства сельскохозяйственной продукции, площадью 849 580 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	849 580	147 344 871
2	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:2168, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для производства сельскохозяйственной продукции, площадью 962 744 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	962 744	228 758 501
3	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:2169, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для производства сельскохозяйственной продукции, площадью 3 972 836 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	3 972 836	879 456 986
	Итого	5 785 160	1 255 560 358

13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Общеизвестно, что каждый из подходов к оценке стоимости имеет свои особенности, касающиеся, в частности, области применения. Сравнительный подход, например, дает наиболее обоснованные результаты в случаях, когда имеются достоверные данные для сопоставления объекта оценки с аналогичными объектами недавно совершенных сделок купли-продажи. Доходный подход дает наиболее обоснованные результаты в случае, если рынок аренды для аналогичных объектов дает возможность максимально реализовать доходный потенциал, арендная стоимость растет и есть все основания для того, чтобы делать прогнозы на будущее. Затратный подход в большей степени применим в случаях, когда объект оценки либо имеет ограниченный рынок, либо не имеет рынка совсем.

Обычно решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем согласования стоимостей, определенных использованием двух и более подходов. В этом случае существуют два базовых метода согласования:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Данный метод может быть использован только в том случае, когда уже есть результаты по любым двум либо трем вышеназванным подходам.

В рамках настоящей оценки для расчета стоимости земельных участков использован только один подход-сравнительный, для расчета передаточных устройств только затратный подход применялся, вследствие чего, согласование не требуется.

Таблица 13.1 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Стоимость по подходу, округленно, руб. / вес подхода			Стоимость, руб. с учетом округления
	Затратный	Сравнительный	Доходный	
	-	1,00	-	
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:2167, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для производства сельскохозяйственной продукции, площадью 849 580 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	не применялся	147 344 871	не применялся	147 345 000
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:2168, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для производства сельскохозяйственной продукции, площадью 962 744 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	не применялся	228 758 501	не применялся	228 759 000
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:2169, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для производства сельскохозяйственной продукции, площадью 3 972 836 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	не применялся	879 456 986	не применялся	879 457 000

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

На основании информации, представленной и проанализированной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки, составляет на дату оценки 29.12.2025г с учетом округления составляет:

1 255 561 000 (Один миллиард двести пятьдесят пять миллионов пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:2167, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для производства сельскохозяйственной продукции, площадью 849 580 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	849 580	147 345 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:2168, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для производства сельскохозяйственной продукции, площадью 962 744 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	962 744	228 759 000
3	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:2169, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для производства сельскохозяйственной продукции, площадью 3 972 836 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105	3 972 836	879 457 000
Итого		5 785 160	1 255 561 000

*земельные участки не облагаются НДС, по статье 146 НК РФ

Оценщик

Директор ООО «КонТраст»



 Носова И.П.

_____ Калимуллин Ф.М.

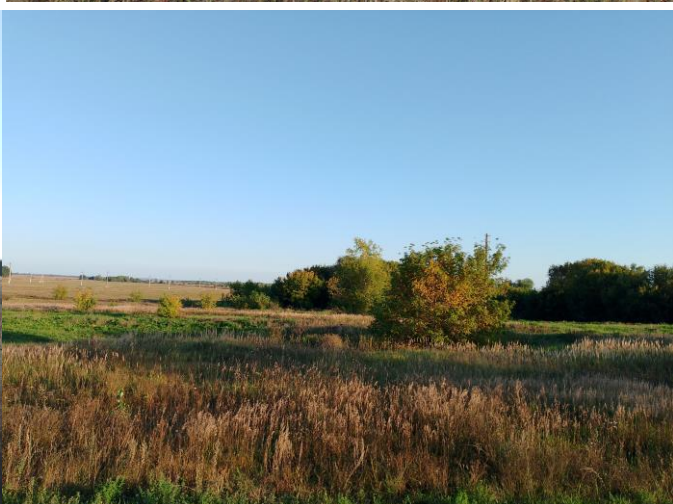
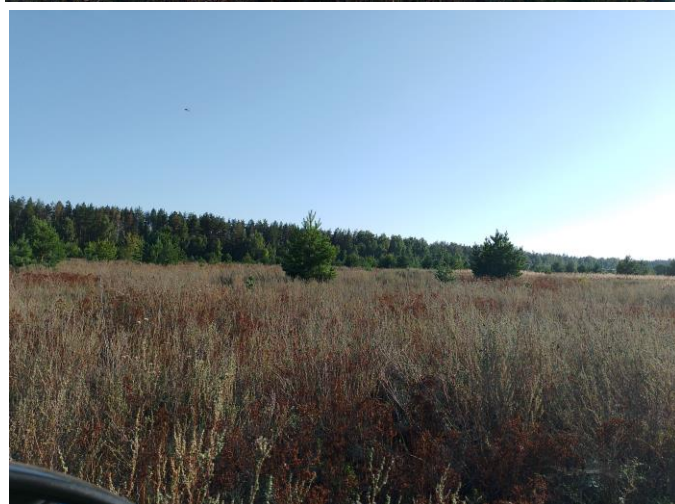


ПРИЛОЖЕНИЕ

ФОТОФИКСАЦИЯ

Осмотр объекта оценки не предусмотрен.

Оценка проводится на основании данных, предоставленных Заказчиком, с учетом допущения, что по состоянию на дату оценки каких-либо изменений в отношении объекта оценки не произошло.



РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Участок 63 га (СНТ, ДНП)

144 850 000 Р
22 992 Р за сотку

8 968 288-32-78

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Алиса
Частное лицо
На Авито с 2022 года
Эквивалент: -791 кг СО₂

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 6300 сот. Расстояние до центра города: 10 км

Расположение
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Александровское сельское поселение, пос. Совхоза имени 25 Октября, Зеленая ул.

Описание
Продать 2 смежных участка сельскохозяйственного назначения для с/х производства, общей площадью 63 Гектара в границах совхоза имени 25 Октября в Лаишевском районе Республики Татарстан. Кадастровые номера участков: 16-24-080603-580 и 581 Гка. свет, вода на участке. Вдоль участка асфальтированная дорога, участок ровный, квадратный. Данная локация имеет отличные транспортные развязки, а также развитую инфраструктуру. Один собственник. ГТЗУ на руках. Участок находится в 8 км от г. Лаишево!

Рекомендации

Сообщения

Алиса
Участок 63 га (С... 144 850 000 Р
Вы посмотрели временный но...

[https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_7800768999?context=H4sIAAAAAA
AA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFBW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_7800768999?context=H4sIAAAAAA
AA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFBW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

Скриншоты веб-страницы с сайта avito.ru, отображающей объявление о продаже земельного участка (13,75 га, СНТ, ДНП) в Казани. Страница содержит фотографии участка, карту, описание, цену (45 000 000 Р), контактные данные продавца (8 958 745-24-49) и кнопки для взаимодействия (Написать сообщение, Рассчитать ипотеку).

Второй скриншот показывает форму для расчета ипотеки прямо на Avito. Включены поля для стоимости участка (45 000 000 Р), стоимости дома (3 000 000 Р), первоначального взноса (14 400 000 Р), срока кредита (20 лет) и процентной ставки (30%). Также присутствуют кнопки "Смотреть предложения" и "Проверить, дадут ли ипотеку".

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1375_ga_snt_dnp_7653442638?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYyBwY9yXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJubEtQNXXVTTERzVmJOZEE1Ijt9h49vKz8AAAA

Скриншоты страницы объявления на Avito.ru. Вверху — заголовок «Участок 76,77 га (СНТ, ДНП) на продажу в К...» и цена «237 500 000 Р». Слева — карта и фотографии участка. В центре — подробное описание: «Выбираете участок в рядом с Казанью для реализации инвестиционного проекта в сфере ИЖС? Предлагаю купить участок 76,77 га в Песчанно-Ковалинском сельском поселении Лавицкого района РТ у с. Тарлаши. Категория земель — земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: сельскохозяйственное производство. Новая асфальтированная дорога, пейзажи дивной красоты, конно-спортивный клуб, чистейший воздух, лес и жемчужина локации — красивейшее Армерейское озеро — залог успеха развития данной территории в сфере малоэтажной застройки. Важно отметить высокий интерес со стороны покупателей на участки в данном месте. Помимо жилой застройки в данной локации есть потребность в коммерческих помещениях в т.ч. под продуктовые ретейлы. Технические возможности: - Согласован съезд с дороги на Тарлаши - Газ заведен на участок, имеются свои ГРС - Завершена электрическая линия, на текущий момент ведутся работы по согласованию и монтажу ТП на участке - Рядом с участком есть водонапорная башня. Гарантируем юридическую чистоту сделки, все документы готовы. Стоимость 1 сот. = 31 тыс. рублей. Для справки: стоимость 1 сот. в соседнем «Брайт Парке» варьируется от 650 до 800 тыс. рублей. С уважением, ваш гид в мире недвижимости, Шахмарданова Гузель. АН «МЕГАЛИТ» основано в 2004 году. 21 год опыта на Вашей стороне! Гарантируем юридическую чистоту сделки. Рядом находятся: Песчаные Ковали, Габиево, Орел, Брайт Парк, Троицкий». Внизу — блок «Рекомендации». Справа — панель с контактами: «8 958 722-76-67», «Написать сообщение», «Здравствуйте!», кнопки «Когда можно посмотреть?», «Сегодня можно посмотреть?», «Завтра можно посмотреть?», «МЕГАЛИТ», «Агентство», «На Avito с 2011 года», «Надежный партнер», «Реквизиты проверены», «65 объявлений пользователя», «Подписаться на продавца», «Контактное лицо МЕГАЛИТ». В нижнем правом углу — уведомление «Сообщения» от «МЕГАЛИТ».

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7677_ga_snt_dnp_7771353190?context=H4sIAAAAAA
AA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYXW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
29.12.2025г.			
Кадастровый номер:	16:24:150301:2167		
Номер кадастрового квартала:	16:24:150301		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105		
Площадь, м2:	849580 +/- 8065		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:24:000000:4190, 16:24:000000:5765, 16:24:000000:5766, 16:24:000000:5935, 16:24:150301:1013, 16:24:150301:1014, 16:24:150301:1015, 16:24:150301:1016, 16:24:150301:1017, 16:24:150301:1018, 16:24:150301:1019, 16:24:150301:1020, 16:24:150301:1022, 16:24:150301:1023, 16:24:150301:1024, 16:24:150301:1025, 16:24:150301:1026, 16:24:150301:1027, 16:24:150301:1028, 16:24:150301:1029, 16:24:150301:1030, 16:24:150301:1031, 16:24:150301:1036, 16:24:150301:1037, 16:00:000000:298, 16:24:000000:3477, 0:0:0:1343, 16:24:000000:7150		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для производства сельскохозяйственной продукции		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Гайзатуллин Рамиль Ринатович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АК БАРС КАПИТАЛ", 1435126890		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAR5A399507BCE6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
29.12.2025г.			
Кадастровый номер:		16:24:150301:2167	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Транснефть Прикамье", ИНН: 1645000340
	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	Сервитут (право) 16:24:150301:2167-16/130/2025-2 29.12.2025 16:03:06
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного 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
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность 16:24:150301:2167-16/130/2025-1 29.12.2025 16:03:06
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	29.12.2025 16:03:06	
	номер государственной регистрации:	16:24:150301:2167-16/130/2025-5	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Транснефть Прикамье", ИНН: 1645000340	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Земельный кодекс Российской Федерации, № 136-ФЗ, выдан 25.10.2001	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091AAE5A599507BCE6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
29.12.2025г.			
Кадастровый номер:		16:24:150301:2167	
		Постановление Кабинета Министров РТ "Об утверждении Порядка использования земель в охранных зонах трубопроводов", № 395, выдан 20.08.2007	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	29.12.2025 16:03:06	
	номер государственной регистрации:	16:24:150301:2167-16/130/2025-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.08.2009 по 30.06.2024 с 04.08.2009 по 30.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного 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, ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Ак Барс - Горизонт", № 04082009, 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 залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAR5A599507BCE6D39D2FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2023 по 10.12.2026	
		инициалы, фамилия	

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
29.12.2025г.			
Кадастровый номер:		16:24:150301:2167	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Частный сервитут	
	дата государственной регистрации:	29.12.2025 16:03:06	
	номер государственной регистрации:	16:24:150301:2167-16/130/2025-3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.03.2021 на 49 лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного 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	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Соглашение об установлении сервитута ТПК-298-2021, № ТПК-298-2021, выдан 01.08.2021	
		*Дополнительное соглашение к соглашению об установлении сервитута №ТПК-298-2021 от 01.08.2021, № 1, выдан 25.11.2021, ООО УК "Ак Барс Капитал Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Ак Барс -Горизонт", в лице Гайзатуллина Р.Р., АО "Транснефть-Прикамье (ОА "Транснефть-Прикамье), в лице Галиева Р.А.	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAR5A399507BCE6D39EDFA852F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2023 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 5

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6		
29.12.2025г.		
Кадастровый номер:		16:24:150301:2167
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	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
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A399507BCE6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 3 Лист 6

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
29.12.2025г.			
Кадастровый номер:		16:24:150301:2167	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:10000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.12.2025г.			
Кадастровый номер:		16:24:150301:2168	
Номер кадастрового квартала:		16:24:150301	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.12.2025	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ИПС Ковали-1, з/у 105	
Площадь, м2:		962744 +/- 8585	
Кадастровая стоимость, руб:		не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		16:24:000000:4190, 16:24:150301:971, 16:00:000000:298, 16:24:000000:3477, 0:0:0:1343, 16:24:000000:7150	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		для производства сельскохозяйственной продукции	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Гайзатуллин Рамиль Ринатович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АК БАРС КАПИТАЛ", 1435126890	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAR5A399507BCE6D39D2FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2023 по 10.12.2026	

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.12.2025г.			
Кадастровый номер:		16:24:150301:2168	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого 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
	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 16:24:150301:2168-16/130/2025-1 29.12.2025 16:03:06
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	29.12.2025 16:03:06	
	номер государственной регистрации:	16:24:150301:2168-16/130/2025-3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Транснефть Прикамье", ИНН: 1645000340	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Земельный кодекс Российской Федерации, № 136-ФЗ, выдан 25.10.2001 Постановление Кабинета Министров РТ "Об утверждении Порядка использования земель в охранных зонах трубопроводов", № 395, выдан 20.08.2007	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091AAR5A399507BCE6D39D2FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.12.2025г.			
Кадастровый номер:		16:24:150301:2168	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	29.12.2025 16:03:06	
	номер государственной регистрации:	16:24:150301:2168-16/130/2025-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.08.2009 по 30.06.2024 с 04.08.2009 по 30.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного 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, ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Ак Барс-Горизонт", № 04082009, 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 залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A8F5A399507BCE6D39D2FA852F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			

Лист 4

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
29.12.2025г.		
Кадастровый номер:		16:24:150301:2168
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	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
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A399507BCE6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 3 Лист 5

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

Описание местоположения земельного участка

[illegible]

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.12.2025г.			
Кадастровый номер:		16:24:150301:2169	
Номер кадастрового квартала:		16:24:150301	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.12.2025	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, тер. ИПС Ковали-1, з/у 105	
Площадь, м2:		3972836 +/- 17440	
Кадастровая стоимость, руб:		не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		16:24:000000:4190, 16:24:000000:3477, 0:0:0:1343	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		для производства сельскохозяйственной продукции	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Гайзатуллин Рамиль Ринатович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АК БАРС КАПИТАЛ", 1435126890	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A0F5A599507B5E6D39D2FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2023 по 10.12.2026	

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.12.2025г.			
Кадастровый номер:		16:24:150301:2169	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого 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
	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 16:24:150301:2169-16/130/2025-1 29.12.2025 16:03:06
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	29.12.2025 16:03:06	
	номер государственной регистрации:	16:24:150301:2169-16/130/2025-3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Транснефть Прикамье", ИНН: 1645000340	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Земельный кодекс Российской Федерации, № 136-ФЗ, выдан 25.10.2001 Постановление Кабинета Министров РТ "Об утверждении Порядка использования земель в охранных зонах трубопроводов", № 395, выдан 20.08.2007	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAR5A399507B7C6D39D2FA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2023 по 10.12.2026	

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.12.2025г.			
Кадастровый номер:		16:24:150301:2169	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	29.12.2025 16:03:06	
	номер государственной регистрации:	16:24:150301:2169-16/130/2025-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.08.2009 по 30.06.2024 с 04.08.2009 по 30.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого 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, ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Ак Барс-Горизонт", № 04082009, 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 залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091A8F5A399507BCE6D39D2FA852F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2023 по 10.12.2026	

Лист 4

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
29.12.2025г.		
Кадастровый номер:		16:24:150301:2169
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	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
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A399507BCE6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 3 Лист 5

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.12.2025г.			
Кадастровый номер:		16:24:150301:2169	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:30000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAG3A398307B52BD39D2FA652F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		инициалы, фамилия

**Дополнительное соглашение №1
к соглашению об установлении сервитута
№ ТПК-298-2021 от 01.08.2021**

г. Казань

25 августа 2021 г.

Правообладатель земельного участка **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «АК БАРС – Горизонт»**, в лице Генерального директора Гайзатуллина Рамиля Ринатовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и **Акционерное общество «Транснефть – Прикамье» (АО «Транснефть - Прикамье»)**, в лице генерального директора Галиева Роберта Анисовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем «Пользователь», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее **Дополнительное соглашение** (далее – **Дополнительное соглашение**) к соглашению об установлении сервитута от 01.08.2021 № ТПК-298-2021 (далее – **Соглашение**) о нижеследующем:

1. Раздел 3 «ПЛАТА ЗА СЕРВИТУТ» дополнить п.3.5. «Размер платы за сервитут за 2021 год составляет 211356,62 (двести одиннадцать тысяч триста пятьдесят шесть) рублей 62 копейки в т.ч. НДС 20% 35226,12 (тридцать пять тысяч двести двадцать шесть) рублей 12 копеек».
2. Настоящее **Дополнительное соглашение** является неотъемлемой частью **Соглашения** об установлении сервитута от 01.08.2021 № ТПК-298-2021, вступает в силу с даты его заключения сторонами.
3. Изложить Приложение №1 к **Соглашению** в редакции приложения №1 к **Дополнительному соглашению**.
4. По вопросам, не нашедшим отражения в настоящем **Дополнительном соглашении**, Стороны руководствуются положениями **Соглашения** об установлении сервитута.
5. Настоящее **дополнительное соглашение** составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий экземпляр передается в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ»
Д.У. ЗПИФ рентным «АК БАРС - Горизонт»

Арендатор:
Акционерное общество «Транснефть -
Прикамье» (АО «Транснефть - Прикамье»)

печать ОУС
И.Я. Мутвалова



Юридический адрес:
420124, Республика Татарстан,
г. Казань, ул. Меридианная, д. 1 а
ОГРН 1021401047799
ИНН/КПП 1435126890/165601001
р/с 40701810900026300688 в ПАО
«АК БАРС» Банк г. Казань
к/с 30101810000000000805
БИК 049205805
т/ф (843) 518-66-77

Место нахождения: Российская
Федерация, Республика Татарстан,
г. Казань
Почтовый адрес:
420081, Республика Татарстан, г. Казань,
ул. П. Лумумбы, д. 20, корп.1
ОГРН 1021601763820
ИНН/КПП 1645000340/997250001
ОКВЭД 49.50.11 41.20 42.21 42.22.1
55.1 56.29 68.20.1 71.11
ОКПО 00139264
тел.(843) 279-03-00,
факс (843) 279-01-12.

Генеральный директор
ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ»



/Р.Р. Гайзатуллин/

Генеральный директор
АО «Транснефть - Прикамье»



/Р.А. Галиев/

Начальник ОУ
И.Я. Мухомолов

Приложение № 1
к дополнительному соглашению
№1 от 25 ноября 2021

Расчет платы за сервитут на 2021 год

Период	Количество дней в периоде	Сумма арендной платы без НДС, руб.	Сумма НДС, руб.	Сумма арендной платы с НДС, руб.
23.08.21 - 31.08.21	9	20033,57	4006,72	24040,29
01.09.21 - 30.09.21	30	69004,53	13800,91	82805,44
01.10.21 - 31.10.21	31	69004,53	13800,91	82805,44
01.11.21 - 30.11.21	30	9043,33	1808,67	10852,00
01.12.21 - 31.12.21	31	9044,54	1808,91	10853,45
ИТОГО	131	176130,50	35226,12	211356,62

Генеральный директор
ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ»


_____/Р.Р. Гайзатуллин/


Генеральный директор
АО «Транснефть - Прикамье»


_____/Р.А. Галиев/


начальник ОУС
И.Я. Мutowалова

СОГЛАШЕНИЕ ОБ УСТАНОВЛЕНИИ СЕРВИТУТА

№ ТПК-298-2021

« 01 » августа 2021 года

Правообладатель земельного участка Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «АК БАРС – Горизонт» в лице генерального директора Гайзатуллина Рамиля Ринатовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Собственник» с одной стороны, и Акционерное общество «Транснефть – Прикамье» в лице генерального директора Галиева Роберта Анисовича, действующего на основании Устава с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Пользователь», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1. Собственник предоставляет Пользователю право ограниченного пользования частью земельного участка с установлением права ограниченного пользования (далее – сервитут) с целью эксплуатации объектов АО «Транснефть – Прикамье»:

- частью земельного участка с кадастровым номером 16:24:150301:103 (входит в состав ЕЗ 16:24:150301:105) площадью 23,943742 га (239437,42 кв.м.), категория земельного участка – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение. Общая площадь земельного участка с кадастровым номером 16:24:150301:103 181,2333 га (1812333 кв.м.) для эксплуатации продуктоперекачивающей станции «Ковали-1», а также сопутствующих объектов и сооружений.

1.2. Земельный участок, предоставляемый для установления сервитута, принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС – Горизонт» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ», данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев на праве общей долевой собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРН (Приложение 4).

1.3. Сервитут устанавливается в интересах Пользователя, являющегося собственником недвижимого имущества: технологический трубопровод (кад.№ 16:24:000000:5765), узел пуска-приема СОД (кад.№ 16:24:000000:5766), здание насосной 1 подъема вода, Артскважина №1 (кад.№ 16:24:150301:1013), здание насосной 1 подъема вода, Артскважина №2 (кад. № 16:24:150301:1016), газопровод (кад.№ 16:24:150301:1014), дорожные покрытия (кад. № 16:24:150301:1015), здание насосной станции хозяйственно-питьевого водоснабжения (кад.№ 16:24:150301:1017), площадка для складирования труб (кад. № 16:24:150301:1018), частотно-регулируемый преобразователь (кад.№ 16:24:150301:1019), сети канализации (кад. № 16:24:150301:1020), котельная (кад.№ 16:24:150301:1022), здание магистральной насосной (кад.№ 16:24:150301:1023), операторная, закрытое распределительное устройство (ЗРУ), комплектная трансформаторная подстанция (КТП) (кад.№ 16:24:150301:1024), ограждения (кад.№ 16:24:150301:1025), здание насосной станции пожаротушения (кад.№ 16:24:150301:1026), мачты (кад.№ 16:24:150301:1027), подъездная дорога к ППС Ковали-1 (кад.№ 16:24:150301:1028), дизельная электростанция (кад.№ 16:24:150301:1029), сети водоснабжения (кад.№ 16:24:150301:1030), бокс для стоянки спецтехники (кад.№ 16:24:150301:1031), контрольно-пропускной пункт (кад.№ 16:24:150301:1036), здание маслосистемы (кад.№ 16:24:150301:1037).

Вход №02/08/27-02 от 27.08.2021

Печать
И.Я. Мухомов



1.4. Границы сервитута определены схемой границ сервитута, являющейся неотъемлемой частью настоящего Соглашения (Приложения № 1).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ СОГЛАШЕНИЯ

2.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, срок на который установлено ограничение (обременение) права: с 01.03.2021 на 49 лет.

3. ПЛАТА ЗА СЕРВИТУТ

3.1. Размер платы за сервитут определяется согласно Приложения № 3 к настоящему Соглашению и составляет 993 665,29 (девятьсот девяносто три тысячи шестьсот шестьдесят пять) рублей 29 коп. в т.ч. НДС 20% 165 610,88 (сто шестьдесят пять тысяч шестьсот десять рублей) 88 коп.

3.2. Плата за сервитут вносится ежеквартально в течение 15 дней по окончании квартала. Первый платеж должен быть осуществлен в течение 90 дней с даты государственной регистрации Соглашения.

3.3. Платежи за сервитут осуществляются по реквизитам Собственника, указанным в настоящем соглашении.

3.4. Моментом исполнения обязательств по оплате считается дата списания денежных средств с расчетного счета Пользователя

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ

4.1. Пользователь имеет право:

- беспрепятственного доступа на объект недвижимого имущества в соответствии с нормами и правилами технического обслуживания и эксплуатации, а также для планового, предупредительного, экстренного или аварийного ремонта и обслуживания, с возмещением причиненных убытков собственнику земельного участка.
- возмещения ущерба, причиненного объекту недвижимого имущества;
- на компенсацию убытков, включая упущенную выгоду, при досрочном расторжении Соглашения не по вине пользователя;
- устанавливать аншлаги и указатели с обозначением охранной зоны, зоны минимально допустимых расстояний
- в одностороннем порядке расторгнуть настоящее соглашение (внести изменения в соглашение с предварительным уведомлением Собственника и последующим подписанием соглашения о расторжении (соглашения о внесении изменений в соглашение о сервитуте) в случае ликвидации наземных сооружений на земельных участках.

4.2. Пользователь обязан:

- своевременно вносить плату за сервитут;
- возмещать в полном объеме собственнику земли убытки, включая упущенную выгоду, в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

5.1. Собственник земельного участка имеет право:

- осуществлять контроль за использованием и охраной земель собственником недвижимого имущества или лицом, в пользу которого установлен сервитут;
- на получение соразмерной платы за установление сервитута согласно п. 3.1. настоящего Соглашения;

5.2. Собственник земельного участка обязан:

- предоставить пользователю земельный участок в состоянии, соответствующем условиям настоящего Соглашения (площади угодий и краткая качественная характеристика приводятся в Приложении № 2);
- возмещать временному землепользователю убытки, включая упущенную выгоду, при досрочном расторжении настоящего Соглашения по собственной инициативе;
- соблюдать режим охранной зоны и зоны минимально допустимых расстояний ППС «Ковали-1», а также иных зонообразующих объектов, расположенных на земельном участке.

5.3. Предоставить информацию по форме Приложения № 6 к настоящему соглашению (о цепочке собственников Собственника земельного участка, включая бенефициаров (в том числе конечных), а также о лицах, входящих в исполнительные органы Собственника земельного участка, с приложением документов, подтверждающих данную информацию;

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по условиям настоящего Соглашения Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Стороны договорились принимать все меры к разрешению разногласий между ними путем переговоров.

7.2. В случае если стороны не достигли взаимного согласия, споры рассматриваются в соответствии с действующим законодательством в судебном порядке.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящее Соглашение составлено и подписано в трех экземплярах, из которых первый выдан АО «Транснефть-Прикамье», второй хранится у Собственника, третий передается в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

8.2. Неотъемлемой частью настоящего Соглашения являются следующие приложения:

1. Приложение № 1. Схема границ сервитута с каталогом координат;
2. Приложение № 2. Экспликация земель, предоставленных для установления сервитута.
3. Приложение № 3. Расчет платы за сервитут;
4. Приложение № 4. Выписки из ЕГРН на земельный участок;
5. Приложение № 5. Заключение оценки рыночной стоимости сервитута;
6. Приложение № 6. Форма предоставления сведений о цепочке собственников.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник:

ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ
рентным «АК БАРС – Горизонт»

Адрес:

420124, Республика Татарстан,
г.Казань, ул. Меридианная, д.1а
ОГРН 1021401047799
ИНН/КПП 1435126890/165601001
р/с 40701810900026300688 в ПАО
«АК БАРС» Банк г.Казань
к/с 30101810000000000805
БИК 049205805
тел. 8(843) 518-66-77
эл. почта info@akbars-capital.ru

Пользователь:

Акционерное общество «Транснефть -
Прикамье» (АО «Транснефть - Прикамье»)

Место нахождения: Российская
Федерация, Республика Татарстан, г.
Казань

Адрес:

420081, Республика Татарстан, г. Казань,
ул. П. Лумумбы, д. 20, корп. 1
ОГРН 1021601763820
ИНН/КПП 1645000340/997250001
р/с 40702810500060001101 Банк ВТБ
(ПАО) г. Москва
к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка
России по ЦФО
БИК 044525187
ОКВЭД 49.50.11 41.20 42.21 42.22.1
55.1 56.29 68.20.1 71.11
ОКПО 00139264
тел. (843) 279 04 20, (843) 279 04 85
эл. почта office@kaz.transneft.ru

10. ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник



Р.Р. Гайзатуллин

*Подписано с учетом
протокола разногласий*

Пользователь



Р.А. Галиев



Приложение № 1
к соглашению об установлении сервитута
№ 11К-298-2021
от 01.08. 2021г.

Схема границ сервитута с каталогом координат



Р.А. Галиев



Р.Р. Гайзатуллин

Начальник ОО
И.Я. Мутвалеев



Каталог координат поворотных точек испрашиваемых частей земельных участков.

часть земельного участка	номер точки	X	Y	площадь (кв.м)	кадастровый номер (учетный номер номер контура земельного участка)
1	2	3	4	5	6
:103/чзy1	1	456069,28	1310802,68	239437,42	16:24:150301:103 (входит в состав ЕЗ 16:24:150301:105)
	2	456057,64	1310800,12		
	3	456058,73	1310795,24		
	4	456062,47	1310778,49		
	5	456062,37	1310777,97		
	6	456062,04	1310777,82		
	7	456061,71	1310777,68		
	8	456061,37	1310777,57		
	9	456059,87	1310777,11		
	10	456058,70	1310776,75		
	11	456058,05	1310776,55		
	12	456056,08	1310782,87		
	13	456051,55	1310781,44		
	14	456053,54	1310775,12		
	15	456044,79	1310772,21		
	16	456035,59	1310769,27		
	17	456026,51	1310766,83		
	18	456026,10	1310768,52		
	19	456012,49	1310765,62		
	20	456012,87	1310763,88		
	21	455991,28	1310758,77		
	22	455978,90	1310755,54		
	23	455975,07	1310754,58		
	24	455973,70	1310754,26		
	25	455955,00	1310750,07		
	26	455928,63	1310744,24		
	27	455920,63	1310742,56		
	28	455917,77	1310742,09		
	29	455914,88	1310741,81		
	30	455898,06	1310741,21		
	31	455883,05	1310741,19		
	32	455879,09	1310741,30		
	33	455867,14	1310741,91		
	34	455845,69	1310743,00		
	35	455837,17	1310743,44		
	36	455826,31	1310744,00		
	37	455820,92	1310744,39		
	38	455788,13	1310747,61		
	39	455760,08	1310751,48		
	40	455759,67	1310751,56		
	41	455759,27	1310751,67		
	42	455758,88	1310751,80		



43	455758,50	1310751,95
44	455758,13	1310752,13
45	455757,77	1310752,33
46	455757,18	1310752,70
47	455756,62	1310753,09
48	455753,31	1310755,71
49	455750,12	1310758,54
50	455749,92	1310758,75
51	455749,73	1310758,97
52	455749,69	1310759,03
53	455749,65	1310759,09
54	455749,62	1310759,15
55	455749,59	1310759,21
56	455749,56	1310759,28
57	455749,54	1310759,34
58	455749,52	1310759,41
59	455741,72	1310796,70
60	455738,14	1310816,64
61	455737,05	1310822,94
62	455735,59	1310830,35
63	455731,47	1310848,89
64	455727,30	1310867,64
65	455718,79	1310906,21
66	455714,94	1310923,63
67	455710,36	1310943,87
68	455704,84	1310968,21
69	455701,36	1310984,00
70	455697,01	1311003,75
71	455693,06	1311021,00
72	455689,67	1311035,85
73	455688,58	1311040,92
74	455682,58	1311069,83
75	455679,91	1311083,24
76	455676,04	1311102,97
77	455672,01	1311119,46
78	455666,25	1311136,95
79	455664,86	1311140,35
80	455663,24	1311143,64
81	455661,38	1311146,84
82	455659,31	1311149,92
83	455658,16	1311151,40
84	455656,92	1311152,81
85	455655,60	1311154,14
86	455654,19	1311155,39
87	455652,71	1311156,54
88	455649,52	1311158,71
89	455646,18	1311160,64
90	455642,72	1311162,33
91	455639,39	1311163,71

начальник ОУС
Я. Мухомолов



92	455635,99	1311164,90
93	455632,52	1311165,90
94	455630,45	1311166,37
95	455628,35	1311166,71
96	455626,24	1311166,93
97	455624,11	1311167,01
98	455618,06	1311166,88
99	455612,02	1311166,41
100	455606,19	1311165,62
101	455600,41	1311164,50
102	455582,94	1311160,46
103	455570,01	1311157,50
104	455547,51	1311152,53
105	455541,59	1311151,25
106	455537,66	1311150,45
107	455522,72	1311147,58
108	455512,49	1311145,87
109	455501,18	1311144,43
110	455498,90	1311144,27
111	455496,62	1311144,25
112	455496,53	1311144,26
113	455496,43	1311144,27
114	455496,33	1311144,28
115	455496,24	1311144,31
116	455493,35	1311145,90
117	455489,90	1311148,08
118	455486,59	1311150,45
119	455484,19	1311152,43
120	455481,94	1311154,58
121	455480,21	1311156,46
122	455478,58	1311158,43
123	455477,08	1311160,49
124	455475,69	1311162,64
125	455472,84	1311166,99
126	455469,71	1311171,14
127	455466,30	1311175,06
128	455453,50	1311188,85
129	455444,86	1311198,14
130	455428,72	1311215,41
131	455421,39	1311223,28
132	455411,76	1311234,50
133	455398,05	1311250,79
134	455385,48	1311264,89
135	455374,22	1311277,51
136	455356,87	1311297,00
137	455350,94	1311303,67
138	455340,09	1311316,22
139	455328,51	1311329,65
140	455321,13	1311337,96



141	455308,81	1311351,87
142	455307,18	1311353,71
143	455288,36	1311374,95
144	455287,07	1311377,22
145	455246,21	1311492,35
146	455119,76	1311447,23
147	455160,87	1311332,21
148	455252,81	1311365,00
149	455263,07	1311352,17
150	455272,77	1311340,81
151	455298,92	1311311,00
152	455308,73	1311299,74
153	455325,19	1311280,42
154	455331,50	1311273,17
155	455340,76	1311263,01
156	455357,03	1311245,22
157	455369,40	1311231,60
158	455380,27	1311219,63
159	455396,70	1311201,39
160	455405,55	1311191,35
161	455412,42	1311183,25
162	455278,20	1310991,66
163	455281,97	1310974,06
164	455376,50	1310870,77
165	455396,06	1310865,10
166	455431,10	1310722,79
167	455643,83	1310723,64
168	455645,84	1310659,52
169	455649,65	1310537,82
170	455649,65	1310537,81
171	455661,90	1310536,80
172	455704,80	1310546,20
173	455721,10	1310550,60
174	455753,70	1310559,50
175	455768,30	1310565,60
176	455829,70	1310591,10
177	455899,00	1310619,80
178	456091,90	1310699,90
1	456069,28	1310802,68
179	455994,62	1310667,79
180	455993,79	1310671,29
181	455986,68	1310669,61
182	455987,51	1310666,11
179	455994,62	1310667,79
183	455964,49	1310697,90
184	455964,49	1310712,50
185	455931,49	1310715,10

	186	455930,19	1310700,50		
	183	455964,49	1310697,90		
	187	455945,01	1310688,31		
	188	455945,01	1310689,31		
	189	455944,01	1310689,31		
	190	455944,01	1310688,31		
	187	455945,01	1310688,31		
	191	455913,20	1310640,83		
	192	455912,45	1310642,69		
	193	455910,60	1310641,94		
	194	455911,34	1310640,09		
	191	455913,20	1310640,83		
	195	455905,41	1310675,92		
	196	455905,41	1310677,92		
	197	455903,41	1310677,92		
	198	455903,41	1310675,92		
	195	455905,41	1310675,92		
	199	455897,86	1310648,43		
	200	455897,16	1310651,96		
	201	455893,63	1310651,25		
	202	455894,33	1310647,72		
	199	455897,86	1310648,43		
	203	455685,30	1310606,00		
	204	455684,60	1310609,53		
	205	455681,07	1310608,83		
	206	455681,77	1310605,30		
	203	455685,30	1310606,00		



Собственник

МП

Р.Р. Гайзатулин



Пользователь

МП

Р.А. Галиев

Мухомов

Приложение № 2
к соглашению об установлении сервитута
№ ТНХ-298-2021
от 01.08. 2021 г.

Экспликация земель, предоставленных для установления сервитута.

№ п.п.	Наименование собственника земельного участка	Кадастровый номер земельного участка	Площадь испрашиваемых земель, га	Категория земель	Вид разрешенного использования
1	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционн ым рентным фондом «АК БАРС – Горизонт»	16:24:150301:103 (входит в состав ЕЗ 16:24:150301:105)	23,943742	земли сельскохозяйствен ного назначения	для сельскохозяйствен ного производства



Р.Р. Гайзатулин



Р.А. Галиев

СНИП ОУ
УТВЕРЖД

Приложение № 3
к соглашению об установлении сервитута
№ Т/П/К-298-2021
от 01.08. 2021 г.

Расчет платы за сервитут

Кадастровый номер земельного участка	16:24:150301:103 (входит в состав ЕЗ 16:24:150301:105)
Общая площадь земельного участка, кв.м	1 812 333
Величина платы за сервитут за 1 кв.м, в год (рублей)	4,15
Площадь частей земельных участков, для установлении сервитута, кв.м.	239 437,42
Сумма платы за сервитут в год, руб.:	993 665,29

Расчет платы за установление сервитута определен согласно Отчета от 19.06.2020 № 156-20 по определению рыночной стоимости величины платы за установление сервитута, подготовленного ООО «Юридическое агентство ЮНЭКС».

Сумма платы за сервитут в год составляет 993 665,29 (девятьсот девяносто три тысячи шестьсот шестьдесят пять) рублей 29 коп. в т.ч. НДС 20% 165 610,88 (сто шестьдесят пять тысяч шестьсот десять рублей) 88 коп.

Собственник

М.П.  Р.Р. Гайзатулин

Пользователь

М.П.  Р.А. Галиев

Земельник ОУС
Иутовалов



Приложение № 4
к соглашению об установлении сервитута
№ ТЭК-298-2021
от 01.08, 2021 г.

Выписка из ЕГРН на земельный участок

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 21.01.2021 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Объект недвижимости			
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>
21.01.2021 № 99/2021/071210214			
Кадастровый номер:	16:24:150301:105 (единое землепользование)		

Номер кадастрового квартала:	16:24:150301
Дата присвоения кадастрового номера:	23.03.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Потопный адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение
Площадь:	5785170 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	19712696.7
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:24:150301:071, 16:00:000000:1153, 16:24:150301:1031, 16:24:150301:1017, 16:24:150301:1014, 16:24:150301:1018, 16:24:000000:5933, 16:24:150301:1037, 16:24:150301:1024, 16:24:000000:5766, 16:24:150301:1013, 16:24:150301:1019, 16:24:150301:1022, 16:24:150301:1016, 16:24:150301:1020, 16:24:150301:1026, 16:24:150301:1030, 16:24:150301:1023, 16:24:150301:1028, 16:24:150301:1025, 16:24:150301:1027, 16:24:000000:5765, 16:24:150301:1015, 16:24:000000:4190, 16:24:150301:1029, 16:24:150301:1036
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	16:24:150301:620, 16:24:150301:493
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФТИС ЕГРН
		М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>
21.01.2021 № 99/2021/371210214		
Кадастровый номер: <u>16:24:150301:105 (единое землепользование)</u>		

Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для производства сельскохозяйственной продукции
Сведения о кадастровом инженере:	Пудей Оксана Васильевна №16-11-378
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
Мутовья



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
Лист № 1	Всего листов раздела 1: 1
21.01.2021 № 99/2021/371210214	Всего листов выписки: 1
Кадастровый номер: 16:24:150301:105 (единое землепользование)	

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
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:24-000000-5760, 16:24-090703-303, 16:24-090703-304. Список кадастровых номеров (площадей) обремененных (условных) участков, входящих в единое землепользование: 16:24:150301-104 (3972837 кв.м), 16:24:150301:103 (1812333 кв.м), 16:24:150301:619 (10132330 кв.м) (снят с учета 15.11.2012).
Получатель выписки:	Минздрав Фаннур Фаритович

Государственный регистратор	полный наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
		М.П.	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости



Раздел

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

Земельный участок			
(единица кадастровой)			
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 2
21.01.2021 № 99/2021/371210214			
Кадастровый номер: 16:24:150301:105 (единое землепользование)			
1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного 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			
2.1. Долевая собственность, № 16-16-13-02/7/2009-374 от 13.10.2009			
Прочие ограничения (обременения), Республика Татарстан (Татарстан) Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение в границах землепользования ОПХ Столбищенское, кад. № 16:24:150301:105, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции, общая площадь 67984 кв. м			
22.03.2011			
16-16-26/026/2011-290			
не определен			
3.1.1. номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Алионское общество "Триксиель-Прикамье", ИНН: 1645000340			
Постановление Кабинета Министров РТ "Об утверждении Порядка использования земель в охранных зонах трубопроводов" от 20.08.2007 №395;			
Земельный кодекс Российской Федерации №136-ФЗ от 25.10.2001г			
Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, в границах землепользования ОПХ "Столбищенское", кад. № 16: 24: 15 0301: 0105, Земельный участок, категория земель: зем. сельскохозяйственного назначения, общая площадь 6800000кв.м			
13.10.2009			
16-16-13-02/7/2009-374			
с 04.08.2009 по 30.06.2024			
3.1.2. номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
ЗПИФ рентный "АК БАРС - Горизонт", ИНН: 1435126890			
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Ак Барс-Горизонт"			
основание государственной регистрации:			

ВЫДАЧА
Мутовалова



проектирования сельскохозяйственных земель, находящихся в собственности, общей площадью 0,904000 кв. м	
дата государственной регистрации:	22.08.2011
номер государственной регистрации:	16-16-06/026/2011-290
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Транснефть-Прикамье", ИНН: 1645000340
основание государственной регистрации:	Постановление Кабинета Министров РТ "Об утверждении Порядка использования земель в охранных зонах трубопроводов" от 20.08.2007 №395; Земельный кодекс Российской Федерации №136-ФЗ от 25.10.2001г
вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р.н, в границах землепользования ОПХ "Столическое", кад. № 16: 24; 15 0301: 0105; Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 6800000кв.м
дата государственной регистрации:	13.10.2009
номер государственной регистрации:	16-16-13/027/2009-374
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 04.08.2009 по 30.06.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ЗПИФ рентный "АК БАРС - Горизонт", ИНН: 1435126890
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Ак Барс-Горизонт"
4. Договор участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заключены в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

начальник ОУС
М. Мухомолов



орган:	
11. сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
подпись	

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № 3	Всего листов выписки: 3
Раздела 3	Всего разделов: 3
21.01.2021 № 99/2021/371210214	
Кадастровый номер:	16:24:150301:105 (единое землепользование)

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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
подпись	

М.П.

СНИК ОУС
ПОВАЛОВ

Приложение № 5
к соглашению об установлении сервитута
№ ТНХ-298-2021
от 01.08. 2021 г.

Заключение оценки рыночной стоимости сервитута



Общество с ограниченной ответственностью
«Юридическое агентство ЮНЭКС»

РТ, г. Казань, ул. Проспект Ямашева, д. 10, оф. 216
Р/с № 40702810100470002192 в филиале «Газпромбанк» (АО) г. Казань
Ю/сч № 30101810100000000734
БИК 049205734 ИНН 1658046422 КПП 165801001

т. э/факс: (843) 516-88-70
518-52-89

ОТЧЕТ № 156-20

по определению величины соразмерной платы за сервитут в
год за 1 кв.м. земельных участков, расположенных в
Республике Татарстан, Чувашской Республике

Дата определения стоимости: 19 июня 2020г.
Дата составления отчета: 19 июня 2020г.

Заказчик: АО «Транснефть-Прикамье»

Исполнитель: ООО «Юридическое агентство ЮНЭКС»

город Казань 2020 год

«02» Июня 2021 г. на распространение и доверенное дублирование данного документа приказом ООО «Юридическое агентство ЮНЭКС»

ЮНИК ОУС
ГОВАЛОВА

ООО «Юридическое агентство ЮНЭКС»

Отчет №156-20 г. Казань

15. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Таблица 16

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, подлежащая оценке, кв.м.	Величина платы за сервитут в год за 1 кв.м., руб.
1	Земельный участок, кад. №21:17:140501:909	1	3,18
2	Земельный участок, кад. №16:24:090704:1777	1	42,40
3	Земельный участок, кад. №16:20:220805:1	1	3,97
4	Земельный участок, кад. №16:24:150301:105 (единое землепользование)	1	4,15
5	Земельный участок, кад. №16:14:000000:276 (единое землепользование)	1	2,47
6	Земельный участок, кад. №16:14:000000:454 (единое землепользование)	1	2,63
7	Земельный участок, кад. №16:08:000000:156 (единое землепользование)	1	3,10
8	Земельный участок кад. №21:17:080901:1453	1	4,74
9	Земельный участок кад. №21:17:101601:869	1	4,74
10	Земельный участок кад. №21:17:101601:876	1	4,74
11	Земельный участок кад. №21:17:121301:465	1	4,41
12	Земельный участок кад. №21:17:121301:2135	1	4,74
13	Земельный участок кад. №21:20:000000:11890	1	4,41
14	Земельный участок кад. №21:17:100701:27	1	29,18

Оценщик

А. Р. Чураев

Директор департамента оценки
ООО «Юридическое агентство ЮНЭКС»

А. Р. Чураев





Прочитано и проинтерпретировано
20.08.2021 г. (подпись)
АО «Транснефть - Прикамье»
КРПН (филиал АО «Транснефть - Прикамье»)
Юридическая служба
Юрисконсульт *Barcel P.M.*
"10" 08 2021 г.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Республике Татарстан

Проведена государственная регистрация

Дата регистрации: 23.03.2021 16:02:22

Номер регистрации: 16/24-Т5020-005-16/2021-1

Государственная регистрация собственности

Государственный регистратор: Мухоморова Юлия Фасовна

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Республике Татарстан

Проведена государственная регистрация

Дата регистрации: 23.03.2021 16:02:22

Номер регистрации: 16/24-Т5020-005-16/2021-2

Государственная регистрация собственности

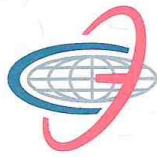
Государственный регистратор: Мухоморова Юлия Фасовна





ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

Диплом о профессиональной переподготовке Диплом является документом установленного образца • о профессиональной переподготовке Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности		Носовой Ирине Петровне Настоящий диплом выдан в том, что он(а) с « 01 августа 2014 » г. по « 13 января 2015 » г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) <u>Институте непрерывного образования</u> с « 01 августа 2014 » г. по « 13 января 2015 » г. по программе дополнительного профессионального образования «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (наименование программы) Исходя из аттестационных результатов, комиссия решением от « 01 августа 2015 » г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Носовой Ирины Петровны (фамилия, имя, отчество) на ведение профессиональной деятельности в сфере оценочной деятельности (наименование)	
Регистрационный номер 100 060005887		М.П. Казань 2015	



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23.01.2019 г.

№ 1757

**Носова
Ирина Петровна**

Включен(а) в реестр членов от 17.08.2015 г.
Реестровый номер 1757

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 11.06.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Президент



А. В. Каминский

000605

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039003-1

« 19 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Носовой Ирине Петровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » июня 20 24 г. № 354

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » июня 20 27 г.



024125 - KA1

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ

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



RESO-GARANTIA 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 ответственности оценщика
№ 922/2876049513**

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

Дата выдачи полиса «03» сентября 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Носова Ирина Петровна РТ, г.Казань, ул.Химик, д.45а, кв.122 Паспорт серия 9223 447169 Выдан МВД по Республике Татарстан
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 02.10.2025 г. по 24 часа 00 минут 01.10.2026 г.
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 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 02.10.2023г
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. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
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 ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2876049513 от «03» сентября 2025 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	
Код 19334524	

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)



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



RESO-GARANTIA 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 № 922/2769669103

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 «04» марта 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь: ООО «КонТраст»
420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 д, пом.1007
р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.03.2025 г. по 24 часа 00 минут 25.03.2026 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. 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. 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, 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 - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2769669103 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)



Страховщик

М.П.

(подпись)

