

ОТЧЕТ № 4056

ТОМ 1

об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков и передаточных устройств в количестве 30 единиц

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

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки:

07.03.2024г.

Дата составления отчета:

07.03.2024г.

Казань 2024г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	19
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	21
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	23
6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	25
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	28
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	46
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	61
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	68
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	100
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ	101
ПРИЛОЖЕНИЕ	103

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с техническим заданием №89 от 27.02.2024г 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» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка рыночной стоимости земельных участков и передаточных устройств в количестве 30 единиц.

Дата определения стоимости объекта оценки 07.03.2024г.

Вид стоимости – Рыночная (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 рыночная стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 07.03.2024г. составляет:

9 997 581 000 (Девять миллиардов девятьсот девяносто семь миллионов пятьсот восемьдесят одна тысяча) руб.

№	Наименование объекта оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801 350; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	1 195 484 000,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:354; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	246 232 000,00
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:356; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	550 035 000,00
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:357; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	674 951 000,00
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	3 510 000,00
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	3 010 000,00
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское, с.Песчаные Ковали, уч.8	414 056 000,00
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань	47 349 000,00
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали	221 325 000,00

№	Наименование объекта оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	2 692 949 000,00
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801 :355; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	636 217 000,00
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	18 495 000,00
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м, кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано- Ковалинское сельское поселение	556 856 000,00
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение	508 375 000,00
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	184 757 000,00
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции , общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	1 558 917 000,00
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	116 457 000,00
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	48 793 000,00
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	18 843 000,00
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	28 402 000,00
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общая площадь 25 789 кв.м. , кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с.Большие Кабаны	38 847 000,00
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	27 643 000,00
23	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:0014; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	48 605 000,00
24	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск	50 807 000,00

№	Наименование объекта оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	4 999 000,00
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки), общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье	11 140 000,00
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) Россия, Ростовская обл., Азовский район, установлено относительно ориентира. Центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад.кварт. 61:01:0600007, ЗАО "Батайское" (пашня-поле №III к уч.2), расположенного в границах участка	14 064 000,00
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м. кадастровый номер 23:26:01 01 000:762; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка	20 670 000,00
29	ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линия ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396	1 370 000,00
30	Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек" кад.№ 16:24:050801:2135, назначение: нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна	54 423 000,00
	Итого	9 997 581 000,00

*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 рыночную стоимость указанного имущества.

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

Оценщик

 /И.П.Носова/

1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	1) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:350; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна; 2) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:354; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна; 3) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:356; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна; 4) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:357; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна; 5) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань; 6) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань; 7) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское, с.Песчаные Ковали, уч.8; 8) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань; 9) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали; 10) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна;
--	---

- 11) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:355; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна;
- 12) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение;
- 13) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м, кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение;
- 14) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для Сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение;
- 15) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение;
- 16) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции, общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение;
- 17) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение;
- 18) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение;
- 19) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение;
- 20) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение;
- 21) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общая площадь 25 789 кв.м., кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), Лаишевский

муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны;

22) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115 534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения;

23) Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:0014; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1";

24) Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46 000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск;

25) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70 004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения;

26) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки), общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье;

27) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) Россия, Ростовская обл., Азовский район, установлено относительно ориентира. Центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад.кварт. 61:01:0600007, ЗАО "Батайское" (пашня-поле №III к уч.2), расположенного в границах участка;

28) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м. кадастровый номер 23:26:01 01 000:0762; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка;

29) ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линия ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение)

	объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396; 30) Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек" кад№ 16:24:050801:2135, назначение: нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна.
Имущественные права на объект оценки	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 владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Ограничения (обременения): Доверительное управление
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Общая долевая собственность Ограничения (обременения): Доверительное управление
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»
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании.
Дата оценки	07.03.2024г.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 07.03.2024г.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	Установлены по данным документов: Выписки из ЕГРН
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,	На дату составления задания на оценку специальных допущений не предусмотрено.

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

известные на момент составления технического задания	В процессе формирования отчета об оценке выявленные специальные допущения будут отражены в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)»
Ограничения оценки	Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено. Оценка проводится без проведения осмотра на основании данных, предоставленных Заказчиком, в связи с ограниченным доступом к объекту оценки.
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 (последняя редакция) 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)» 3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (ред. от 14.04.2022). 4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации. 5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик
Заказчик отчета об оценке (организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения)	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт», ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002, местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	Договор №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ТЗ №89 от 27.02.2024г. к договору и ООО «КонТраст»
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки	1)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:350; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна 2)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:354; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна 3)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:356; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна 4)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:357; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна 5)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань 6)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань 7)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское, с.Песчаные Ковали, уч.8 8)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань 9)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали 10)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна 11)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801 :355; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна

- 12) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение
- 13) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м, кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение
- 14) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для Сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение
- 15) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение
- 16) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции, общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение
- 17) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение
- 18) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение
- 19) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение
- 20) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение
- 21) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общая площадь 25 789 кв.м. , кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны
- 22) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения
- 23) Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:0014; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"
- 24) Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения

	космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск 25)Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения , разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения 26)Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки), общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье 27)Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения , разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) Россия, Ростовская обл., Азовский район, установлено относительно ориентира . Центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад.кварт. 61:01:0600007, ЗАО "Батайское" (пашня-поле №III к уч.2), расположенного в границах участка 28)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов , разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177кв.м. кадастровый номер 23:26:01 01 000:0762; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка 29)ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линии ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396 30) Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек" кад№ 16:24:050801:2135, назначение: нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "Ак Барс-Горизонт"
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	07.03.2024
Дата составления отчета	07.03.2024

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки:

Рыночная (справедливая) стоимость имущества, по состоянию на 07.03.2024г. составляет:

9 997 581 000 (Девять миллиардов девятьсот девяносто семь миллионов пятьсот восемьдесят одна тысяча) руб.

№	Наименование объекта оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:350; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	1 195 484 000,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:354; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	246 232 000,00
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:356; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	550 035 000,00
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:357; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	674 951 000,00
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	3 510 000,00
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	3 010 000,00
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское, с.Песчаные Ковали, уч.8	414 056 000,00
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань	47 349 000,00
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали	221 325 000,00
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	2 692 949 000,00
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:355; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	636 217 000,00
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	18 495 000,00
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м, кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	556 856 000,00
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение	508 375 000,00
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер:	184 757 000,00

№	Наименование объекта оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	16:24:050801:2122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции, общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	1 558 917 000,00
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	116 457 000,00
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	48 793 000,00
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	18 843 000,00
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	28 402 000,00
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общая площадь 25 789 кв.м., кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	38 847 000,00
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 11 553,4 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	27 643 000,00
23	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:0014; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	48 605 000,00
24	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46 000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск	50 807 000,00
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70 004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	4 999 000,00
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки), общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье	11 140 000,00
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) Россия, Ростовская обл., Азовский район, установлено относительно ориентира. Центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад.кварт. 61:01:0600007, ЗАО "Батайское" (пашня-поле №III к уч.2), расположенного в границах участка	14 064 000,00
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м. кадастровый номер 23:26:01 01 000:762; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка	20 670 000,00
29	ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0.4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линия ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная	1 370 000,00

№	Наименование объекта оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396	
30	Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек" кад№ 16:24:050801:2135, назначение: нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна	54 423 000,00
	Итого	9 997 581 000,00

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

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

Определяемая рыночная (справедливая) стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его 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 оцениваемого объекта (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 оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Оценка проведена при допущении, что с даты осмотра до даты оценки характеристики объекта оценки не изменялись.

7. 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.

8. 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.

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

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

11. Оценщик определял рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений.

12. Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.

13. Отчет подлежит применению строго в целях, указанных в задании на оценку, и не может быть использован в других целях. Стороны обязуются не передавать отчет третьим лицам. В случае передачи отчета третьим лицам – отчет признается не действительным, подпись Оценщика отзывается.

14. Оценка проведена без осмотра объекта оценки, т.к. Заказчик не предоставил возможность осмотра объекта оценки. Характеристики объекта оценки установлены по сведениям об объекте оценки,

представленным Заказчиком оценки. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности представленных Заказчиком сведений об объекте оценки.

3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Краткое наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
ОГРН	1021401047799 от 16.04.2002 г.
ИНН/КПП	1435126890/165701001
Место нахождения	420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А
Оценщик	
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» №024338-1 от 08.07.2021г
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	№922/2459138957 от 27.09.2023г. выдан Страховым обществом РЕСО-ГАРАНТИЯ, срок действия с 02.10.2023г. по 01.10.2024г., 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 оценщики заключили трудовой договор:	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ООО «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 № 922/2342493929 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2023 г. по 25.03.2024 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке; - Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; - Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются

	участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя; • Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.
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

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

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

2. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору и другими лицами, упоминаемыми в Отчете об оценке, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика рассматривалась как достоверная.

3. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но праве ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.

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

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

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

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

8. Оценщик определял рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений.

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

10. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных об объекте оценки. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

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

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

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

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

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

16. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта.

17. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целых, 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.

18. Оценка проведена без осмотра объекта оценки, т.к. Заказчик не предоставил возможность осмотра объекта оценки. Характеристики объекта оценки установлены по сведениям об объекте оценки, представленным Заказчиком оценки. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности предоставленных Заказчиком сведений об объекте оценки.

19. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к 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.

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

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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

5.1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.:

▪ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

▪ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

▪ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

▪ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

▪ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

▪ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

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

5.2. Специальные стандарты оценки

▪ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611);

▪ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (утв. Приказом Минфина РФ от 28.12.2015 N 217Н).

5.3. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

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

Согласно ст. 2 ФЗ «О саморегулируемых организациях» №315-ФЗ от 1 декабря 2007г.: «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».

Указанные стандарты использовались в соответствии с членством оценщика в СРО (Экспертный совет).

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

- нет.

6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

✓ **ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ** – объект гражданского права, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность участия в гражданском обороте.

✓ **ЦЕНА** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

✓ **СТОИМОСТЬ** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

✓ **ОЦЕНЩИК** – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков, застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и обладающее подготовкой, опытом, квалификацией, необходимой для ведения оценочной деятельности.

✓ **ПОДХОД К ОЦЕНКЕ** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

✓ **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ** – документ, содержащий обоснованное мнение оценщика о стоимости объекта оценки.

✓ **ДАТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ)** – календарная дата по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

✓ **ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ** — интерпретация общих экономических законов для целей оценки недвижимости. Они включают:

ПРИНЦИП АЛЬТЕРНАТИВНОСТИ гласит, что наличие альтернатив у продавца или покупателя влияет на цену объекта.

ПРИНЦИП ВКЛАДА гласит, что включение любого дополнительного актива в систему предприятия экономически целесообразно, если получаемый прирост стоимости предприятия больше затрат на приобретение этого актива.

ПРИНЦИП ЗАМЕЩЕНИЯ гласит, что максимальная стоимость актива определяется самой низкой ценой или затратами на приобретение (строительство) другого актива эквивалентной полезности.

ПРИНЦИП КОНКУРЕНЦИИ гласит, что при оценке объекта собственности необходимо учитывать степень конкурентной борьбы в данной отрасли в настоящее и будущее время.

ПРИНЦИП ОЖИДАНИЯ (ПРЕДВИДЕНИЯ) гласит, что стоимость объекта определяется текущей стоимостью дохода или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения данным предприятием, т.е. во сколько сегодня оцениваются прогнозируемые будущие выгоды.

ПРИНЦИП ПРЕДЕЛЬНОЙ ПРОДУКТИВНОСТИ (ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТИ) гласит, что чистая отдача производства имеет тенденцию увеличиваться быстрее темпа роста затрат при добавлении ресурсов к основным факторам производства до достижения определенной точки, после чего растет замедляющимися темпами.

ПРИНЦИП СООТВЕТСТВИЯ гласит, что объекты, не соответствующие требованиям рынка по оснащенности производства, технологии, уровню доходности и т.д., скорее всего, будут оценены ниже среднего.

ПРИНЦИП СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ гласит, что на стоимость объекта влияют изменения рыночной ситуации, так как рынок на любые оцениваемые активы практически не бывает в состоянии равновесного спроса и предложения, а формируется рынок продавцов или рынок потребителей.

✓ **ЗАТРАТЫ** – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

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

✓ **ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ** – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к

оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

✓ **СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** – время с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

✓ **ДОХОДНЫЙ ПОДХОД** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

✓ **ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

✓ **ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

✓ **РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ** – итоговая величина стоимости объекта оценки.

✓ **РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за 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.

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

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

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

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

✓ **КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ**. При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

✓ **НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО** – в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, недвижимым имуществом признаются земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

✓ **ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО** – движимым имуществом признаются все вещи, не относящиеся к недвижимости, не попадающие под классификации недвижимого имущества.

✓ **ИЗНОС ИМУЩЕСТВА** – снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического

учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустраимый.

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

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС ИМУЩЕСТВА – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

ВНЕШНИЙ (ЭКОНОМИЧЕСКИЙ) ИЗНОС ИМУЩЕСТВА – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

УСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

НЕУСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

✓ **СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ** – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

✓ **АНАЛОГ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

✓ **ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА 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://pkk.rosreestr.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/ https://tatarstan.ru - Официальный сайт Министерства экономического развития Республики Татарстан https://mert.tatarstan.ru https://ru.wikipedia.org https://realnoevremya.ru http://www.appraiser.ru и др.
Предложения о продаже объектов-аналогов	https://www.avito.ru , https://kazan.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-2022. Часть 1. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Часть 2. Земельные участки. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г. «Справочника оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2023г.»
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.

- | | |
|--|--|
| | <p>4. В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. - Спб.:Питер, 2013, - 384.</p> <p>5. Озеров Е.С. «Экономическая оценка недвижимой собственности». СПб.: Издательство «Издательство Политехнического университета», 2013</p> |
|--|--|

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

- Выписки из ЕГРН

Таблица 8.1. Общие сведения об объекте оценки

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м2	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:350; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	1 772 974	общая долевая собственность	16:24:050801:350	земли населенных пунктов	размещение домов индивидуальной жилой застройки
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:354; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	252 083	общая долевая собственность	16:24:050801:354	земли населенных пунктов	размещение домов индивидуальной жилой застройки
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:356; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	679 929	общая долевая собственность	16:24:050801:356	земли населенных пунктов	размещение домов индивидуальной жилой застройки
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:357; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	875 375	общая долевая собственность	16:24:050801:357	земли населенных пунктов	размещение домов индивидуальной жилой застройки
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	1 269	общая долевая собственность	16:24:150303:227	земли населенных пунктов	индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	1 050	общая долевая собственность	16:24:150303:229	земли населенных пунктов	индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское, с.Песчаные Ковали, уч.8	478 853	общая долевая собственность	16:24:090704:220	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МОг.Казань	32 927	общая долевая собственность	16:24:090704:1776	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали	220 986	общая долевая собственность	16:24:090704:1777	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	4 831 871	общая долевая собственность	16:24:050801:2121	земли населенных пунктов	размещение домов индивидуальной жилой застройки
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:355; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	813 780	общая долевая собственность	16:24:050801:355	земли населенных пунктов	размещение домов индивидуальной жилой застройки



№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м2	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	25 700	общая долевая собственность	16:18:060301:820	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	1 795 851	общая долевая собственность	16:24:090704:366	земли населенных пунктов	для ведения сельскохозяйственного производства
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение	1 619 263	общая долевая собственность	16:24:090705:63	земли сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	512 615	общая долевая собственность	16:24:050801:2122	земли сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции, общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	5 785 170	общая долевая собственность	16:24:150301:105	земли сельскохозяйственного назначения	для производства сельскохозяйственной продукции
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	303 405	общая долевая собственность	16:24:170301:213	земли населенных пунктов	для ведения сельскохозяйственного производства
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	112 901	общая долевая собственность	16:24:170301:215	земли населенных пунктов	для ведения сельскохозяйственного производства
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	38 295	общая долевая собственность	16:24:170301:231	земли населенных пунктов	для ведения сельскохозяйственного производства
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	61 044	общая долевая собственность	16:24:170301:232	земли населенных пунктов	для ведения сельскохозяйственного производства
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общая площадь 25 789 кв.м., кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	25 789	общая долевая собственность	16:24:160303:437	земли населенных пунктов	для объектов жилой застройки
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115 534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	115 534	общая долевая собственность	34:03:120006:928	земли населенных пунктов	инвестиционная площадка
23	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:0014; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	47 898	общая долевая собственность	36:25:6945015:0014	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	для строительства комплекса придорожного сервиса
24	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46 000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта:	46 000	общая долевая собственность	67:18:0030101:702	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, ра-	для размещения объектов придорожного сервиса

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м2	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
	Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва- Минск				диовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	70 004	общая долевая собственность	34:03:120006:929	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки), общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье	61 433	общая долевая собственность	32:03:0860402:63	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки)
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) Россия, Ростовская обл., Азовский район, установлено относительно ориентира. Центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад.кварт. 61:01:0600007, ЗАО "Батайское" (пашня-поле №1П к уч.2), расположенного в границах участка	100 000	общая долевая собственность	61:01:0600007:1060	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м. кадастровый номер 23:26:01 01 000:0762; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка	96 177	общая долевая собственность	23:26:0101000:0762	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
29	ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0.4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линия ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396	-	общая долевая собственность	16:24:050801:2396	передаточные устройства	-
30	Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек", кад.№16:24:050801:2135, назначение: нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	-	общая долевая собственность	16:24:050801:2135	передаточные устройства	-

Таблица 8.2 Имущественные права на объект оценки

Имущественные права на объект оценки	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 владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 24.11.2022г.
<i>Реквизиты юридического лица</i>	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд рентный «АК БАРС - Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт»

Основной государственный регистрационный номер	ОГРН: 1021401047799 от 15.08.2002г.
Место нахождения	РТ, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1
Балансовая стоимость, руб.	Сведения не предоставлены

Таблица 8.3 Сведения об объектах оценки - сооружения

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки	Площадь застройки, м2	Количество, п.м.	Описание	Описание
1	Газопровод высокого давления	2013	-	8120,0	полиэтилен, сталь	подземный
2	Газопровод высокого давления	2013	-	19,2	сталь	надземный
3	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2В-У1	2013	8,80	-	фундамент-бетонный, стены металлические	-
4	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2В-У1	2013	8,80	-	фундамент-бетонный, стены металлические	-

Таблица 8.3 Сведения об объектах оценки - сооружения (Продолжение)

№п/п	Наименование объекта	Год постройки	Площадь застройки, кв. м	Количество (п/м, шт.)	Описание
1	Воздушная линия ВЛ-10кВ СИП-3 1*95	2014	-	35,0	алюминий
2	Комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0,4 кВ, мощностью 630кВА	2014	-	1,0	фундамент- бетонный, стены металлические
3	Опора	2014	8,80	1,0	железобетон

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

- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №477499 от 18.01.2012г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-91967 от 21.05.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №021926 от 03.08.2011г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-82180 от 05.11.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №021924 от 03.08.2011г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-73128 от 21.04.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №021922 от 03.08.2011г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-73131 от 21.04.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №021921 от 03.08.2011г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-70853 от 19.04.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия АА №511183 от 25.09.2015г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/489922 от 28.09.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия АА №511182 от 25.09.2015г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/489920 от 28.09.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия АА №511181 от 25.09.2015г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/489921 от 28.09.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №477425 от 17.01.2012г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/297145 от 01.09.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ №709259 от 17.09.2013г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/230703 от 20.08.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ №709260 от 17.09.2013г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/230676 от 20.08.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №477422 от 17.01.2012г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/297125 от 01.09.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ №709255 от 17.09.2013г.;

- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/230706 от 20.08.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №505654 от 13.03.2012г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/12-40772 от 09.02.2012г. ;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №021923 от 03.08.2011г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-70740 от 19.04.2011г.
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16 АМ №420581 от 28.01.2013г.
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-48726 от 22.03.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ №709874 от 30.09.2013г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/13-543292 от 19.09.2013г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ №657522 от 13.11.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ Серия №466177 от 13.01.2014г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/1165520 от 20.11.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ Серия №466178 от 13.01.2014г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/1165533 от 20.11.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ Серия №466179 от 13.01.2014г. ;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/1165534 от 20.11.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АС №411622 от 28.10.2009г.
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-73992 от 22.04.2011г. ;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АС №411621 от 28.10.2009г. ;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-72673 от 21.04.2011г. ;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №155885 от 20.09.2011г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-170715 от 05.09.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №155883 от 20.09.2011г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-170726 от 05.09.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №155882 от 20.09.2011г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-170729 от 05.09.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16 АМ №253723 от 11.12.2012г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/12-552615 от 05.12.2012г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ №003636 от 09.11.2012г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/297147 от 01.09.2015г.;
- Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.03.2018г.. выдан Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан;
- Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.06.2018г.. выдан Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан;
- Перечень поручений Президента Республики Татарстан Р.Н. Минниханова по вопросу включения земельного участка в границы населенного пункта Бехтерево Елабужского муниципального района Республики Татарстан от 16.12.2015г.;
- Перечень поручений Президента Республики Татарстан Р.Н. Минниханова по вопросу включения земельного участка в границы населенного пункта Куралово Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан от 16.12.2015г.;
- Перечень поручений Президента Республики Татарстан Р.Н. Минниханова по вопросу изменения категории земельных участков, расположенных в Лаишевском муниципальном районе от 16.12.2015г.;
- Перечень поручений Президента Республики Татарстан Р.Н. Минниханова по вопросу включения земельного участка в границы населенного пункта Айша Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан от 16.12.2015г.;
- Перечень поручений Президента Республики Татарстан Р.Н. Минниханова по вопросу включения земельных участков в границы населенных пунктов Лаишевского муниципального района Республики Татарстан от 16.12.2015г.;
- Схема территориального планирования Лаишевского муниципального района;
- Решение Совета Верхнеуслонского муниципального района об утверждении Схемы территориального планирования Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан №30-298 от 21.08.2012г.;
- Схема территориального планирования Верхнеуслонского муниципального района;

- Постановление о назначении публичных слушаний по проекту «Генерального плана муниципального образования «Айшинское сельское поселение» Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан» №7 от 30.03.2015г.;
- Заключение о результатах публичных слушаний по проекту «Генерального плана муниципального образования «Айшинское сельское поселение» Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан» от 30.04.2015г.;
- Генеральный план Айшинского сельского поселения Зеленодольского муниципального района;
- Решение Совета Бехтеревского сельского поселения Елабужского муниципального района об утверждении Генерального плана муниципального образования Бехтеревское сельское поселение Елабужского муниципального района Республики Татарстан №111 от 17.12.2012г.;
- Генеральный план Бехтеревского сельского поселения Елабужского муниципального района;
- Заключение Министерства экологии и природных ресурсов Республики Татарстан от 12.08.2016г. по переводу земельных участков общей площадью 2473,2146 га из земель сельскохозяйственного назначения в границах Большекабанского СП, Габишевского СП, Столбищенского СП, Никольского СП, н.п. Лаишево Лаишевского муниципального района РТ, категорию земель промышленности под размещение объектов строительства-промышленные комплексы;
- Заключение о переводе Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан от 26.08.2016г. №05/3-125 (на земельный участок с кадастровым номером 16:24:050801:2122);
- Заключение о переводе Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан от 26.08.2016г. №05/3-125 (на земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:1180);
- Заключение о переводе Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан от 26.08.2016г. №05/3-125 (на земельный участок с кадастровым номером 16:24:170301:232);
- Заключение о переводе Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан от 26.08.2016г. №05/3-125 (на земельный участок с кадастровым номером 16:24:170301:231);
- Заключение о переводе Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан от 26.08.2016г. №05/3-125 (на земельный участок с кадастровым номером 16:24:170301:215);
- Заключение о переводе Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан от 26.08.2016г. №05/3-125 (на земельный участок с кадастровым номером 16:24:170301:213);
- Заключение о переводе Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан от 26.08.2016г. №05/3-125 (на земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:105);
- Заключение о переводе Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан от 26.08.2016г. №05/3-125 (на земельный участок с кадастровым номером 16:24:090705:63);
- Письмо Департамента по недропользованию по Приволжскому Федеральному округу (Приволжск-недра) №РТ-ПФО-09-00-18/1976 то 29.06.2016г.;
- Заключение Министерства культуры Республики Татарстан №5091-07 от 11.07.2016г. о наличии ограничений для земель и земельных участков подлежащих переводу из одной категории в другую;
- Письмо от ГБУ «Безопасность дорожного движения» №2002-ШХ от 15.07.2016г.;
- Информационное письмо от ООО «УК «АК БАРС Капитал» о завершении смены категории земельных участков в IV квартале 2017 года;
- Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.03.2017г. выдан Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан;
- Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.02.2021 № 99/2021/375084050;
- Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.02.2021 № 99/2021/375086026;
- Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.02.2021 № 99/2021/375095061;
- Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.02.2021 № 99/2021/375099007;
- Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.02.2021 № 99/2021/375103097;
- Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.02.2021 № 99/2021/375106564;

- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16 АМ №105803 от 11.09.2012г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/12-416029 от 19.09.2012г.
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16 АК №272715 от 14.06.2011г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-91994 от 21.05.2011г.
- Кадастровая выписка №3434/300/11-143083 от 14.12.2011г.;
- Свидетельство о праве собственности Серия 34-АА №770792 от 09.11.2012г.;
- Кадастровый паспорт №25-02/09-10806 от 11.09.2009г.;
- Свидетельство о праве собственности Серия 36-АГ №862478 от 01.11.2012г.;
- Кадастровый паспорт №5907/201/09-769 от 29.01.2009г.;
- Свидетельство о праве собственности Серия 59-БГ №591424 от 02.11.2012г.;
- Кадастровый паспорт 21.05.2009г.;
- Свидетельство о праве собственности Серия 67-АБ №881983 от 01.11.2012г.;
- Кадастровый план №50-09-2008-24-1055 от 15.04.2008г.;
- Свидетельство о праве собственности Серия 34-АА №916444 от 13.09.2012г.;
- Кадастровый план №03/08-2С-1430 от 14.07.2008г.;
- Свидетельство о праве собственности Серия 32-АЖ №162135 от 17.08.2012г.;
- Кадастровый план №61/001/10-470473 от 14.10.2010г.;
- Свидетельство о праве собственности Серия 61-АЗ №091388 от 06.10.2012г.;
- Кадастровый план №26/07-03-02441 от 05.04.2007г.;
- Свидетельство о праве собственности Серия 23-Ак №926409 от 03.09.2012г.
- Выписка из ЕГРН от 24.08.2020г. №КУВИ-002/2020-10946603;
- Свидетельство о государственной регистрации права на здание Серия 16-АН №129407 от 08.05.2014г.;
- Технический паспорт, выдан Лаишевским подразделением ОКД РГУП БТИ по состоянию на 05.06.2013г.
- Свидетельство о государственной регистрации права на здание Серия 16 АН №897751 от 30.12.2014г.;
- Технический паспорт, выдан Лаишевским подразделением ОКД РГУП БТИ по состоянию на 30.09.2014г.
- Объектный сметный от 30.12.2014г. расчет строительства «Строительство двухцепной ВЛ-10аВ протяженностью 13 км, с установкой КТП-10/04 кВ в н.м. Новая поляна Лаишевского района РТ» в ценах 2014 года;
- Письмо №01/03/01-23 от 24.08.2018г. от ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» о текущем статусе процесса смены категории земельных участков.
- Постановление №207 от 28.02.2017г. о разработке генерального плана Бехтеревского сельского поселения Елабужского района;
- Решение №30 от 11.10.2017г. и назначении публичных слушаний по рассмотрению проекта генерального плана Большекабанского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.;
- Заключение №1 от 20.11.2017г. о результатах публичных слушаний по рассмотрению проекта генерального плана Большекабанского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.;
- Решение №77-РС от 11.12.2017г. об утверждении генерального плана Большекабанского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.;
- Постановление №386 от 13.02.2017г.;
- Постановление №2 от 06.09.2017г. и назначении публичных слушаний по рассмотрению проекта генерального плана Габишевского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.;
- Заключение от 25.10.2017г. о результатах публичных слушаний по рассмотрению проекта генерального плана Габишевского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.;
- Решение №78-РС от 11.12.2017г. об утверждении генерального плана Габишевского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.;
- Постановление №385 от 13.02.2017г.;
- Постановление №03 от 24.12.2015г.;
- Решение №105 от 15.08.2018г.;
- Постановление №382 от 13.02.2017г.;

- Решение №9-РС от 16.02.2018г. об утверждении генерального плана Никольского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.;
- Решение №23 от 28.11.2017г. и назначении публичных слушаний по рассмотрению проекта генерального плана Никольского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.;
- Заключение от 30.10.2017г. о результатах публичных слушаний;
- Постановление №384 от 13.02.2017г.;
- Постановление №4 от 05.05.2016г.;
- Постановление №383 от 13.02.2017г.;
- Генеральный план Большекабанского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ том 1;
- Генеральный план Большекабанского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ том 2;
- Генеральный план Большекабанского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ том 4;
- Генеральный план Габишевского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ;
- Генеральный план Габишевского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ, утверждаемая часть;
- Генеральный план города Лаишево Лаишевского муниципального района РТ, Том 1;
- Генеральный план города Лаишево Лаишевского муниципального района РТ, Том 2;
- Генеральный план города Лаишево Лаишевского муниципального района РТ, Том 3;
- Генеральный план Никольского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ;
- Генеральный план Никольского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ;
- Генеральный план Никольского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.

Характеристики объекта оценки установлены на основании правоустанавливающих документов, сведений, предоставленных Заказчиком, а также доступных Оценщику интернет-источников. Копии указанных документов приведены в Приложении к настоящему отчету.

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

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

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

Текущее использование объектов оценки: оценщик исходил из предположения, что 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.

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

8.1. Характеристика местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Лаишевском районе Республики Татарстан

Краткий обзор региона.²

Татарстан расположен в центре Российской Федерации на Восточно-европейской равнине, в месте слияния двух крупнейших рек - Волги и Камы. Казань находится на расстоянии 797 км к востоку от Москвы. Общая площадь республики составляет 67 836,2 кв. км. Протяженность территории - 290 километров с севера на юг и 460 километров с запада на восток. Границ с иностранными государствами Татарстан не имеет. Территория республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими

² ru.wikipedia.org/Татарстан

возвышенностями на правобережье Волги и юго-востоке республики.

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

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

Рисунок 8.1 Карта Республики Татарстан



Татарстан - один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов России. Республика расположена в центре крупного индустриального района РФ, на пересечении важнейших магистралей, соединяющих восток и запад, север и юг страны. Крупнейшими транспортными узлами являются города Казань, Агрыз, Зеленодольск, Бугульма, Набережные Челны. Крупные города республики связаны постоянным воздушным сообщением с 70 городами России и других государств СНГ, а также со странами дальнего зарубежья.

Промышленный профиль республики определяют топливная и нефтехимическая отрасли промышленности (добыча нефти, производство синтетического каучука, шин, полиэтилена и широкого спектра продуктов переработки нефти), крупные машиностроительные предприятия, производящие конкурентоспособную продукцию (тяжелые грузовики, вертолеты, самолеты и авиадвигатели, компрессоры и нефте-газо-перекачивающее оборудование, речные и морские суда, гамму легковых автомобилей), а также развитое электро- и радио- приборостроение.

Существует паромная переправа до Казани, до создания водохранилища с казанской пристани, после — из микрорайона Казани Старое Аракчино (3 км), в настоящее время после строительства Займищенского моста через Волгу не функционирует. Чтобы проехать в Казань по мосту и затем автотрассе М7 «Волга», нужно совершить объезд около 35 км до центра. С 11.06.2017 паромная переправа вновь функционирует в полном объеме.

В летнюю навигацию до Казани регулярно ходят пассажирские суда. В зимний период — судно на воздушной подушке. Западнее села (1,5 км) расположено село Печищи (ок. 2 тыс. жителей). Село Нижний Услон расположено в 7 км вниз по течению (южнее).

Лаишевский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Республики Татарстан Российской Федерации. Находится в западной части республики на месте слияния рек Волги и Камы. Административный центр — город Лаишево.

В Лаишевском районе 1 городское, 23 сельских поселений, 1 город и 68 населённых пунктов.

Население

По данным 2019 года, в районе проживает 44 458 человек. Согласно переписи 2010-го, русские составляют 55,1 % населения района, татары — 42,1 %, чуваша — 1 %. В городских условиях проживают 19,77 % населения района.

Численность населения						
2002 ^[21]	2003 ^[22]	2004 ^[23]	2005 ^[24]	2006 ^[25]	2007 ^[26]	2008 ^[27]
37 011	↘36 300	↗37 200	↘36 720	↗36 863	↗36 909	↗36 967
2009 ^[28]	2010 ^[29]	2011 ^[30]	2012 ^[31]	2013 ^[32]	2014 ^[33]	2015 ^[34]
↖36 967	↘36 516	↗36 573	↗36 741	↗37 403	↗37 999	↗38 972
2016 ^[35]	2017 ^[36]	2018 ^[37]	2019 ^[38]	2021 ^[1]		
↗40 042	↗41 308	↗42 835	↗44 458	↗61 794		

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Лаишевский_район

Экономика

В рейтинге социально-экономического развития Лаишевский район занимает традиционную лидирующую позицию. По всем экономическим показателям в районе положительная динамика, задача – сохранить текущие темпы роста по показателям, в том числе за счет реализации в плановые сроки всех инвестиционных проектов. На совещании была отмечена положительная работа с представителями бизнеса: «двери исполкома открыты для предпринимателей», диалог налажен.

Особую роль в экономической и социальной жизни играет малый и средний бизнес. В Лаишевском районе осуществляют свою деятельность 2238 субъектов малого и среднего предпринимательства. Их доля в экономике района составляет более 30%.

Численность работающих с учетом индивидуальных предпринимателей - 11179 человек. Оборот всех этих предприятий в первом полугодии 2022 года увеличился на 117,3 % по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Количество самозанятых составляет 2947 человек.

На текущую дату федеральными мерами поддержки воспользовались 41 субъект малого и среднего предпринимательства, «Фондом поддержки предпринимательства Республики Татарстан» налажена работа по выдаче микрозаймов.

481 предприниматель района (21,8%) работают на маркетплейсах OZON, Wildberries, Kazan – Express. Это направление все активнее развивается и используется предпринимателями нашего района.

Источник информации: <https://laishevo.tatarstan.ru/index.htm/news/2112858.htm>

Местоположение объекта оценки

Схема расположения земельных участков в Лаишевском муниципальном районе

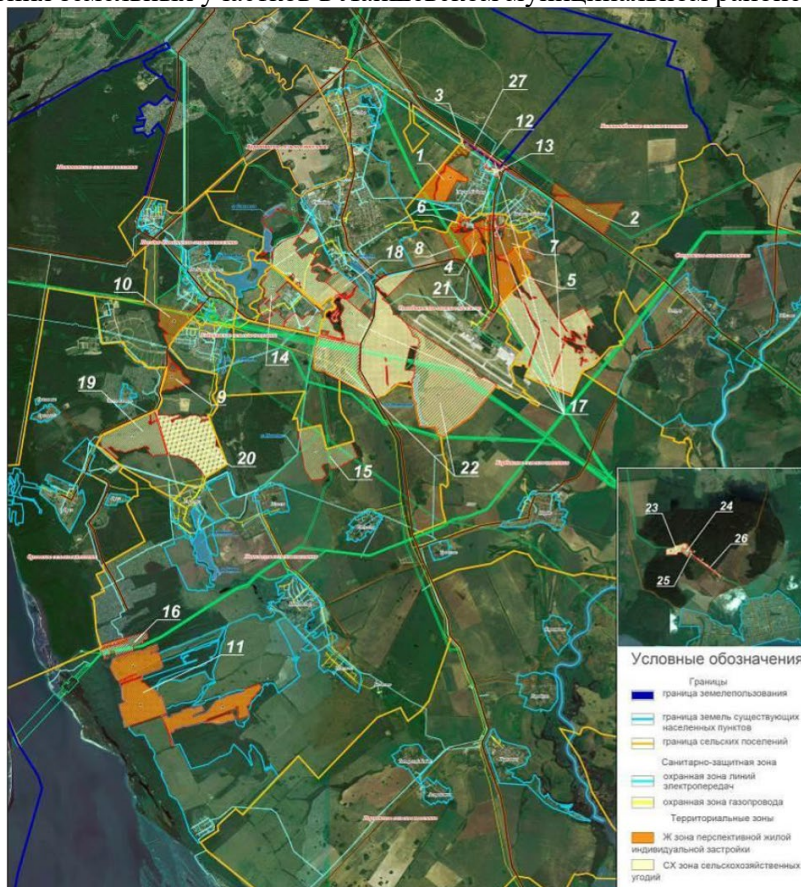


Схема расположения земельных участков в Верхнеуслонском муниципальном районе

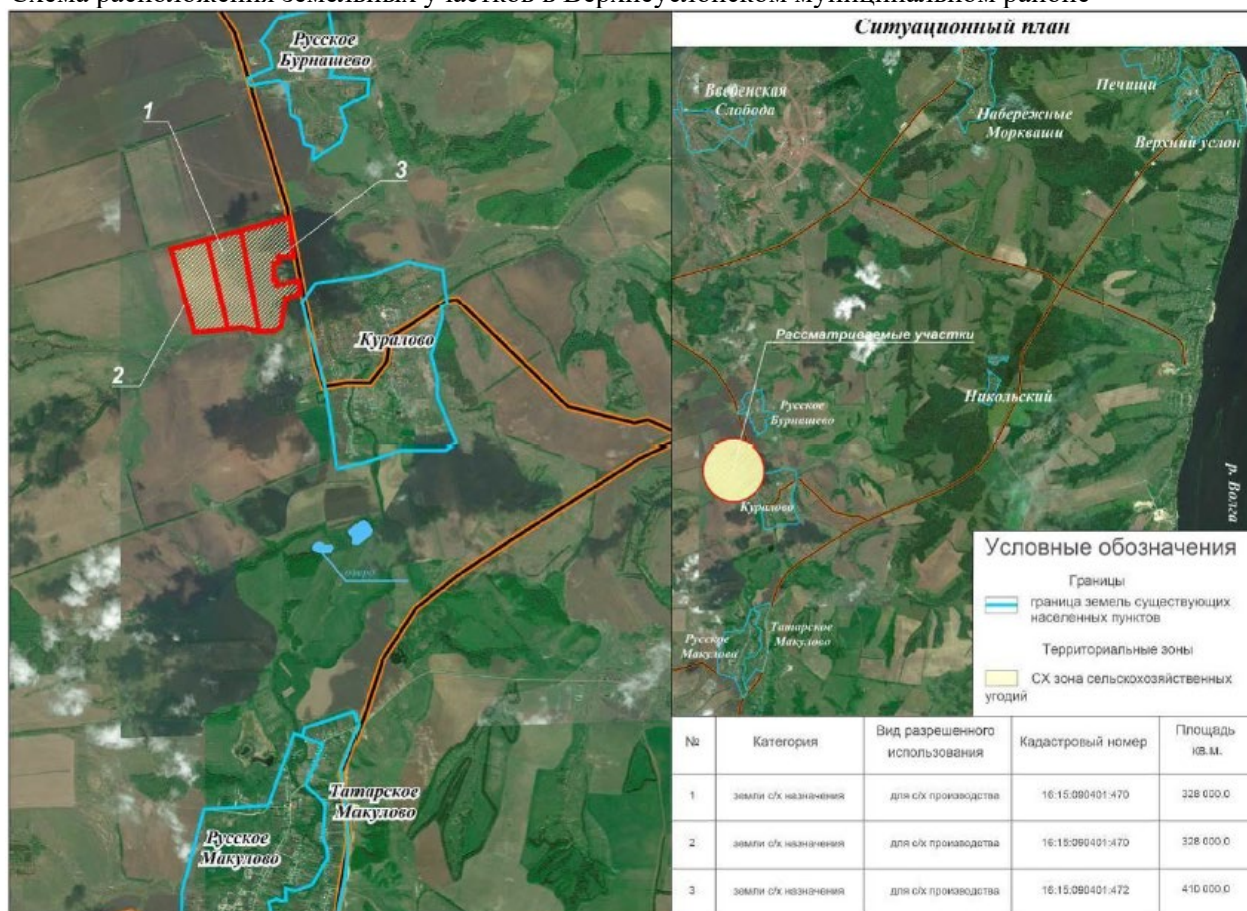


Схема расположения земельного участка в Елабужском муниципальном районе

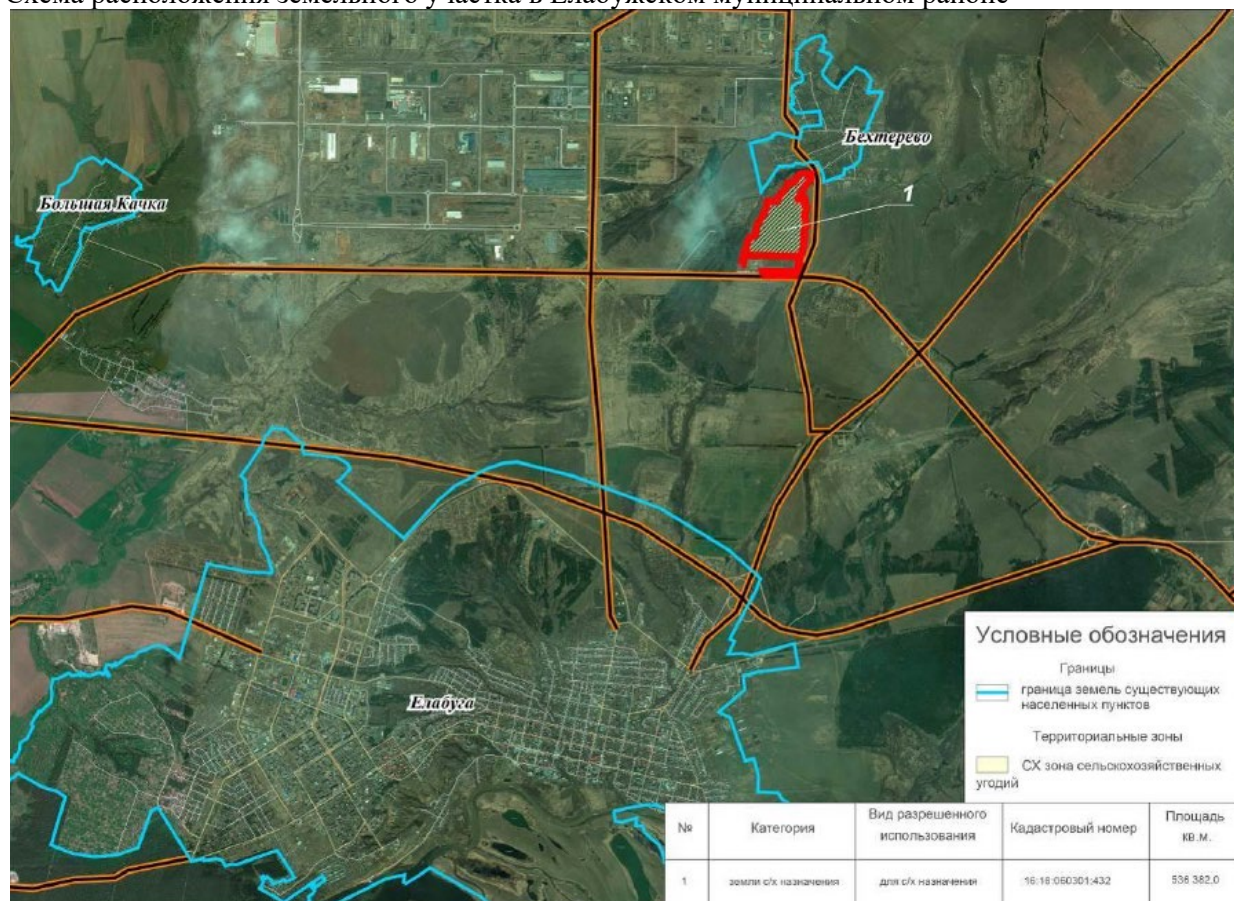


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения

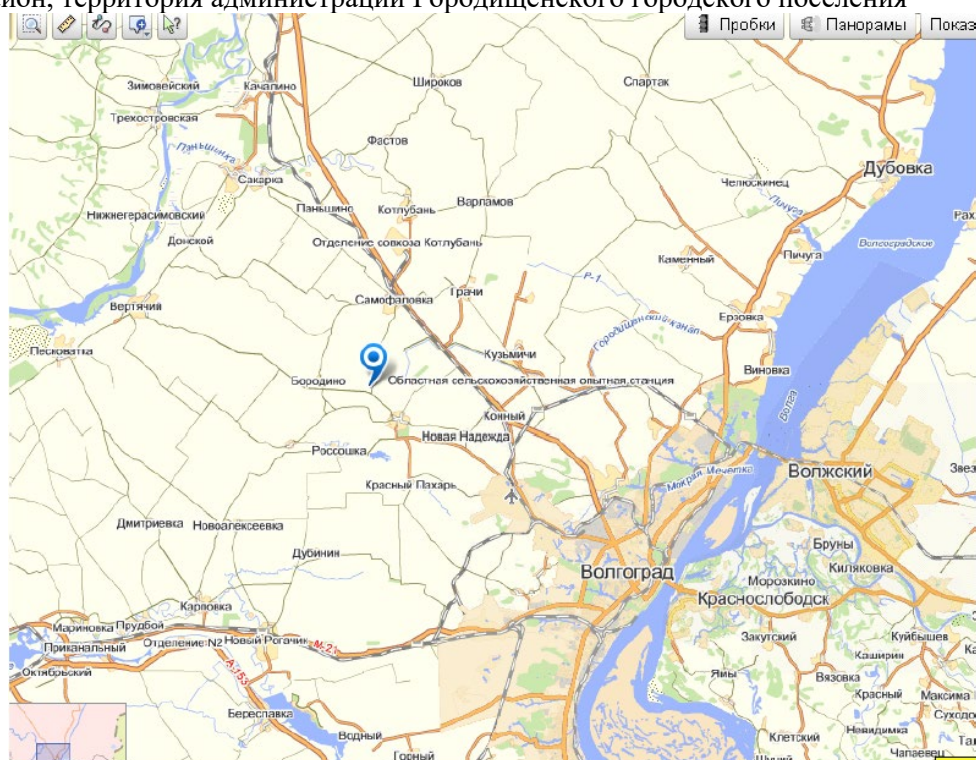


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"

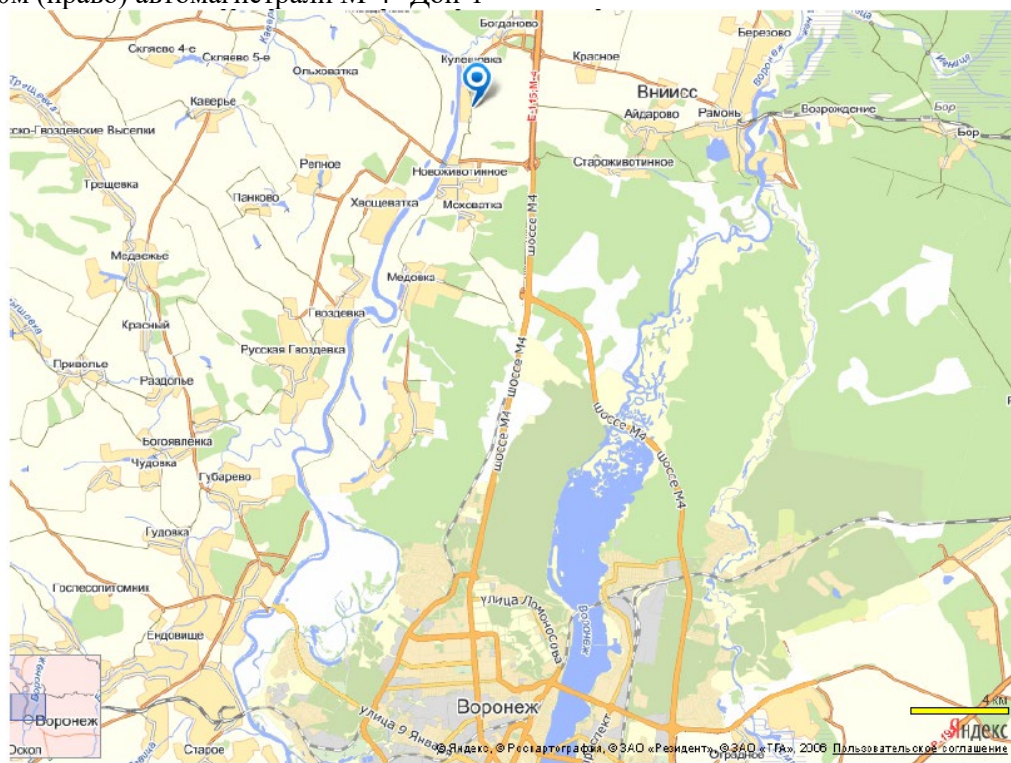


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Пермский край, приг. Краснокамска, западнее д. Никитино, с левой стороны а/д "подъезд к Перми - с. Мысы"

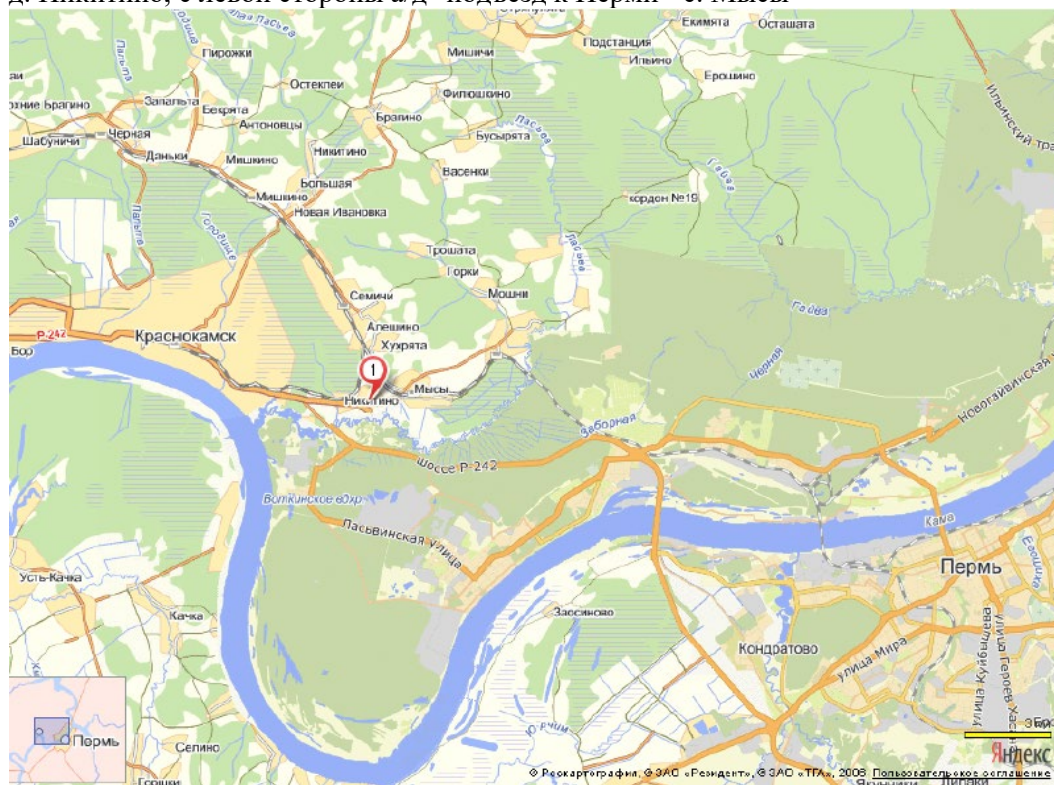


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск

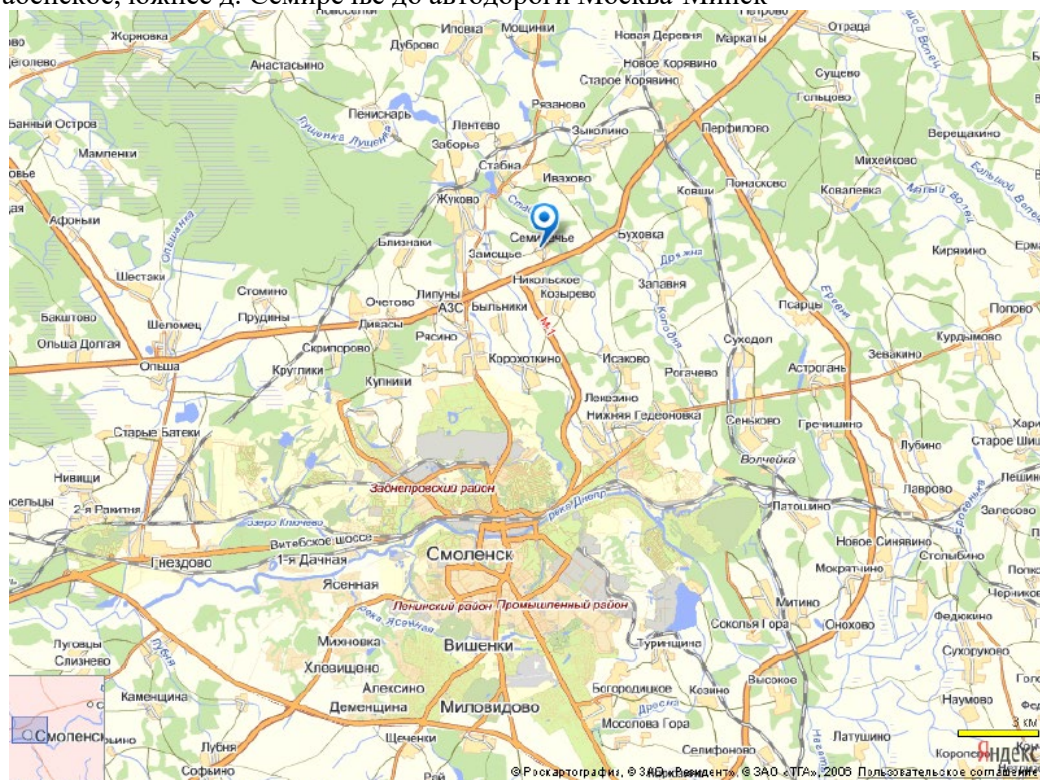


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения

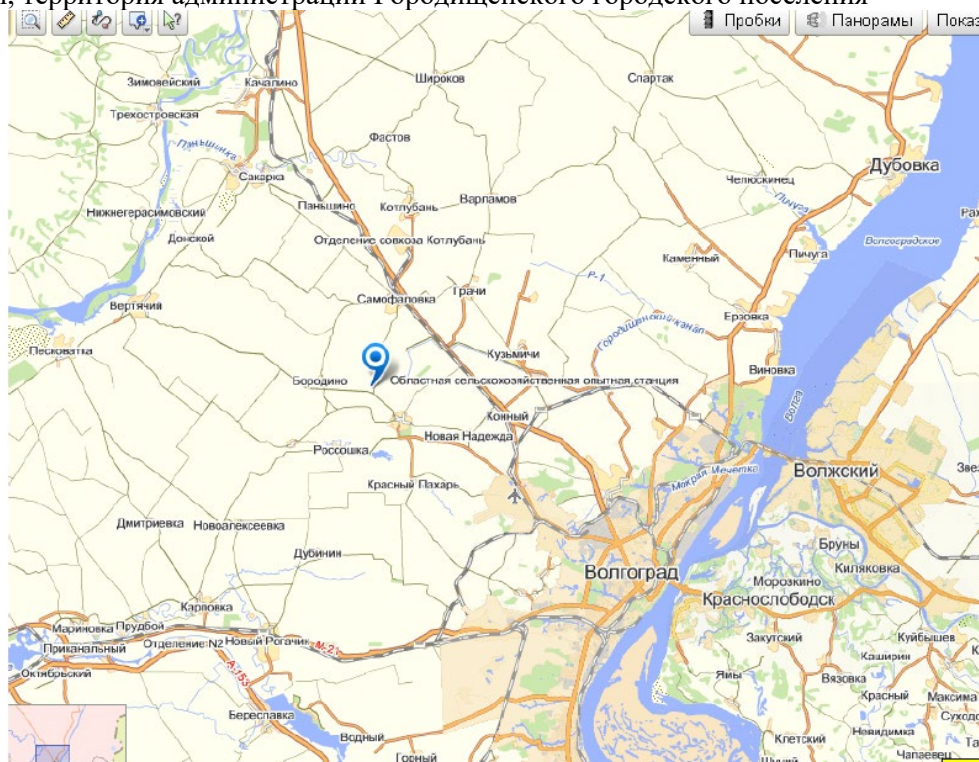


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье



Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Ростовская область, Азовский район, ЗАО "Батайское"

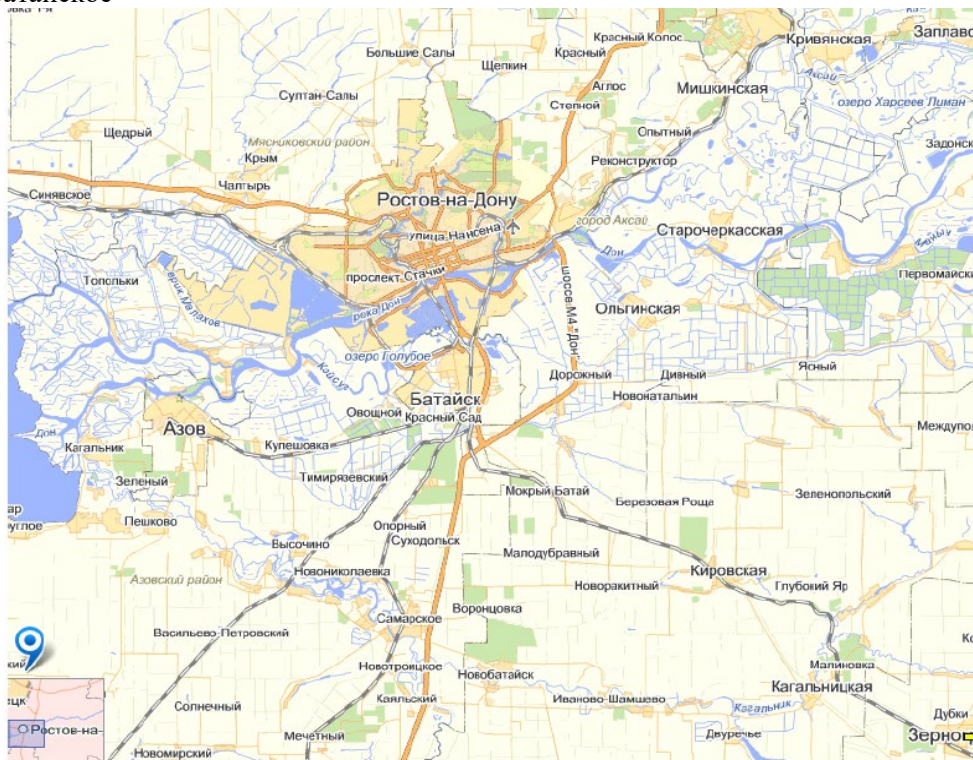
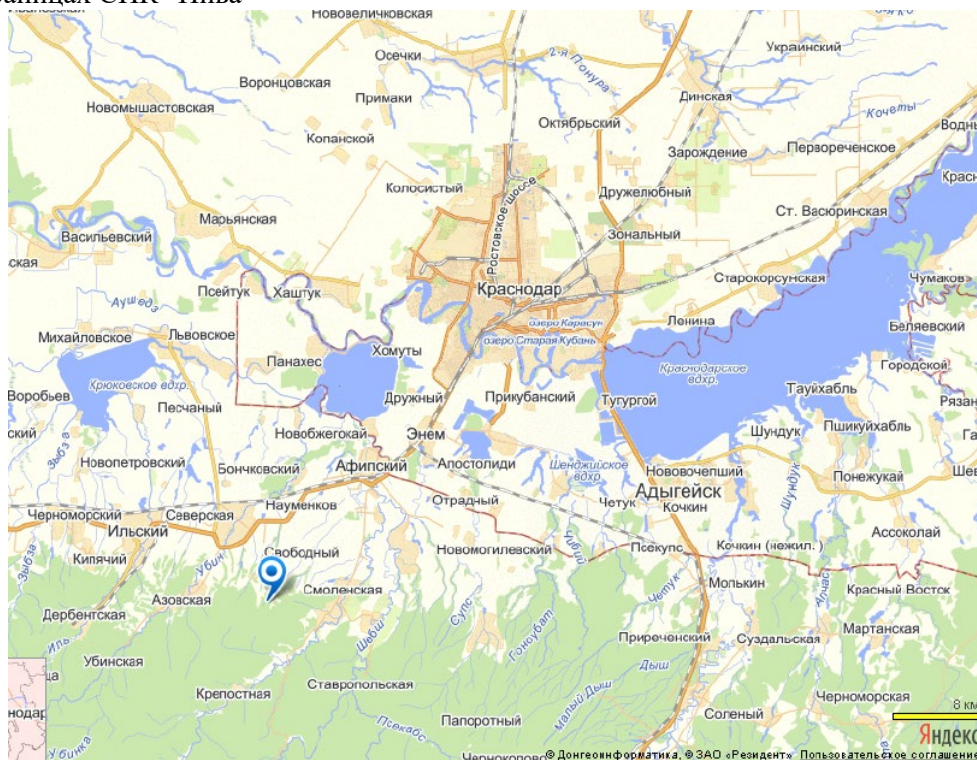


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива"



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Западной Европы, США и Японии (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран,

разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США и НАТО по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривластных конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики, инфляция и рецессия, огромные госдолги, дефицит госбюджетов и высокая вероятность дефолта, социальное расслоение и политический раскол общества.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной, и перспективной.

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	янв-сент 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+3,0
2.	Инвестиции в основной капитал (18,3% от ВВП)	+8,6	+4,6	+10,0
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)	-0,5	-1,0	+4,8

изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	янв-ноябрь 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,6
5.	Обрабатывающие производства		+0,3	+7,5
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	-1,6
7.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+8,1
8.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	0
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+13,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-0,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объёма г/о):	+4,3	-0,1	+0,6
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-4,3
	- Автомобильного (около 8%)	+5,0	+1,8	+22,1
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+5,9
11.	Объём платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,3
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+12,5
13.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	+2,7
	- потребительская		+11,9	+5,7

(изменение в рублях)

		21/20 г., %	22/21г., %	янв-окт 23/22г., %
14.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			

	- номинальная	57244 руб. +11,5	65338 руб. +14,1	~73830 руб. +13,7
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,7

(изменение в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-окт 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах, в том числе:	в 2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+26,5
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,9% в общем объеме фин результатов)		-7,1
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,1%)		+6,1
	- Обрабатывающие производства (около 27,5%), в т.ч.:		-6,8
	- пищевых продуктов (около 2,4%)		+42,2
	- одежды		+24,7
	- производство нефтепродуктов (около 9,2%)		-0,7
	- химические производства (около 2,9%)		-56,1
	- металлургическое производство (около 4,7%)		-20,1
	- производство готовых металлических изделий (около 1,5%) (кроме машин и оборуд)		в 3,3р
	- Обеспечение электроэнергией (5,8%)		в 2,1р
	- Строительных (доля - около 2,4%), в том числе:		+85,7
	- строительство зданий,		+71,5
	- строительство инженерных сооружений		+53,5
	- Торговля оптовая (доля - около 10,1%)		+13,8
	- торговля розничная (доля - около 1,8%)		-8,1
	- Транспортировка и хранение (доля - около 6,4%)		+29,9
16.	Рентабельность активов в целом по отраслям:		+6,2
	- в том числе, по видам экономической деятельности (см. ниже). (при строительстве объектов недвижимости в той или иной отрасли экономики инвестор обоснованно ожидает уровень прибыльности своих инвестиций не ниже рентабельности активов по видам экономической деятельности)		
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.11.	+3,3	+23,2
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,1 % от кредиторск задолж
18.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.12.	+10,0	+24,5
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+18,1	+30,5
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
19.	Международные резервы (ЗВР), на 22.12.23г.: 593,4 млрд. долл. США	-7,7	+2,0
20.	Фонд национального благосостояния на 01.12.23г.: 13,4 трлн. руб. или 151,1 млрд. долл. США (9,0 % от ВВП)	-18,8	+17,5
21.	Государственный внешний долг, на 01.12.23г. 53,3 млрд. долл. США	-3,9	-7,2

	Другие показатели	2022	10.01.2024
22.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %	+8,5	+16,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u>	58,95	89,92
24.	Нефть <u>Brent</u> (Urals ~ Brent *0,89)	93,09	78,14

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и электроники, комплектующих узлов, запасных частей и пр. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, обусловило рост инфляции, задолженности и снижение доходов. Как следствие, это привело к замедлению роста ВВП.

Вместе с тем, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства

пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет общая кредиторская задолженность организаций, увеличилась общая задолженность населения по кредитам.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

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

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

новых квартир - на 5%,

квартир вторичного рынка – на 5%,

индивидуальных домов – на 8%,

земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.

торговых помещений и зданий – на 4%,

административных помещений и зданий – на 2%,

складских помещений и зданий – на 6%,

производственных помещений и зданий – на 3%.

Во втором полугодии 2023 года рост цен на рынке продолжился. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры. Всё это происходило на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

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

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

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

логистических центров.

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

Перспективы рынка недвижимости

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

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

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

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

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

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

Источники:

Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>,
<https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
<https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
<https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.01.2024 года.

О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в 2023 году

(Информационно-аналитический материал «Социально-экономическое положение Республики Татарстан» (январь-октябрь 2023 г.) 14.12.2023

1. Индекс промышленного производства составил 103,0% (январь-октябрь 2022 г. в % к январю-октябрю 2021 г. – 108,1%).

2. Денежные доходы (в среднем на душу населения в месяц) за январь-сентябрь 2023 г. выросли на 13,9% по сравнению с январем-сентябрем 2022 г. и составили 48 281 рубль.

3. Реальные денежные доходы в январе-сентябре 2023 г. составили 109,1% к соответствующему периоду 2022 г.

4. Средний размер назначенной месячной пенсии на 1 октября 2023 г. составил 19 458,1 рубля (на 1 октября 2022 г. – 18 216,6 руб., рост на 6,8%).

5. Реальный размер назначенной месячной пенсии на 1 октября 2023 г. составил 100,4% (на 1 октября 2022 г. – 104,0%).

6. Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата на предприятиях и в организациях, включая малое предпринимательство, за январь-сентябрь 2023 г. выросла по сравнению с январем-сентябрем 2022 г. на 18,1%, составив 59 222,3 рубля.

7. Реальная заработная плата за январь-сентябрь 2023 г. составила 113,1% по сравнению с январем-сентябрем 2022 г.

8. Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на 1 октября 2023 г. отсутствует.

9. Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости, уменьшилась с 5 535 человек на конец сентября 2023 г. до 5 286 человек на конец октября 2023 г. (на конец октября 2022 г. – 8 928 чел.).

10. Индекс потребительских цен в октябре 2023 г. по отношению к декабрю 2022 г. составил 105,6% (октябрь 2022 г. в % к декабрю 2021 г. – 110,5%).

При этом цены на продовольственные товары выросли на 5,4%, в том числе капуста свежая белокочанная подорожала на 38,9%, фрукты и цитрусовые – на 29,7%, яйца куриные – на 21,8%, сахар-песок – на 19,9%, яблоки – на 15,5%, морковь – на 14,9%, мясо и птица – на 14,1%, свекла столовая – на 13,3%, рыбопродукты – на 4,9% и др. На непродовольственные товары цены выросли на 4,6%, из них подорожали газовое моторное топливо на 54,2%, легковые автомобили – на 9,1%, бензин автомобильный – на 7,8%, медикаменты – на 6,8%, строительные материалы – на 5,4%, одежда и белье – на 4%, парфюмерно-косметические товары – на 3,6% и др. Стоимость оказываемых населению услуг увеличилась на 7,4%: услуги зарубежного туризма подорожали на 39%, услуги гостиниц и прочих мест проживания – на 33,1%, услуги пассажирского транспорта – на 14,1% (в т.ч. городского пассажирского транспорта – на 13,8%), санаторно-оздоровительные услуги – на 13,2%, услуги организаций культуры – на 12,8%, услуги образования – на 9,1%, бытовые услуги – на 8,8%, экскурсионные услуги – на 8,4%, медицинские услуги – на 7,2%, услуги дошкольного воспитания – на 6,7%, жилищные услуги – на 6,1% (в т.ч. взносы на капитальный ремонт – на 8,9%), услуги почтовой связи – на 3% и др.

<https://proftat.ru/assets/mgr/socrazvitie/2023/infanalitmaterialyanvarsentyabr14122023.pdf>

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки.

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

Рынок недвижимости 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.³

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. 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.⁴

³ http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html

⁴ Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности. Антон Божко, действующий член РОО.

Таким образом, в рамках проводимого анализа рассматривается следующий сегмент недвижимости: земельные участки под индустриальную застройку, под ИЖС и 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 может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен.

В соответствии с п.в ст. 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](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 объекта оценки за период, предшествующий дате определения стоимости объекта оценки, представлен в таблице ниже.

Таблица 9.1. Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости в Лаишевском районе

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Ссылка
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, с. Сапуголи	53 100	42 480 000	800	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_531_ga_izhs_3740928657
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	49 800	45 600 000	916	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot_izhs_2479124174
Лаишевский р-н, вдоль дороги в п. Песчаные Ковали	160 000,00	160 000 000,00	1 000,00	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_3075282272
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Пелевское сельское поселение	13 600	8 844 000	650	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_136_ga_izhs_3553331662
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, д. Кзыл-Иль, коттеджный пос. Тургай 2	36 300	79 860 000	2 200	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_363_ga_izhs_3500198126

Таблица 9.2. Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости в Приволжском районе г.Казани

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Ссылка
Республика Татарстан, Казань, жилой массив Лесная поляна р-н Приволжский	970	3 000 000	3 093	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_97_sot_izhs_3409454381
Республика Татарстан, Казань, коттеджном поселке "Травкино Village" р-н Приволжский	1 000	2 600 000	2 600	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3629152922
Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, жилой комплекс Ясная Поляна	640	2 280 000	3 563	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot_izhs_3030736425
Республика Татарстан, Казань, Приволжский район р-н Приволжский	1 167	2 950 000	2 528	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_117_sot_izhs_2994509675
Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, мкр-н М14	1 000	2 400 000	2 400	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2861145518

Таблица 9.3. Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости в Елабужском районе

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Ссылка
Республика Татарстан, Елабужский р-н, Бехтевское сельское поселение	60 000	59 000 000	983	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnaznacheniya_3324239396

Республика Татарстан, Менделеевский р-н, Менделеевск, ул. Мира	950	2 000 000	2 105	https://www.avito.ru/mendeleevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot_promnaznacheniya_185_9705237
Республика Татарстан, Набережные Челны, Тэзовский пр.	1 990	2 631 450	1 322	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_199_sot_promnaznacheniya_2140511157
Республика Татарстан, Елабужский р-н, Танайское сельское поселение	29 400	15 000 000	510	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_294_ga_promnaznacheniya_3666203_065
Республика Татарстан, Елабужский р-н	5 905	10 500 000	1 778	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_21363309_34
Республика Татарстан, Елабужский р-н, муниципальное образование Елабуга, промышленная площадка Алабуга, ул. 11	36 400	14 000 000	385	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_364_ga_promnaznacheniya_3774001_990
Республика Татарстан, Нижнекамский р-н, муниципальное образование Камские Поляны	40 000	25 000 000	625	https://www.avito.ru/kamskie_polyany/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_36_24392376
Республика Татарстан, Нижнекамский р-н, муниципальное образование Нижнекамск, Нижнекамск	6 150	18 000 000	2 927	https://www.avito.ru/nizhekamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_615_sot_promnaznacheniya_38_82315422

Таблица 9.4. Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости в Лаишевском районе

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Ссылка
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с. Песчаные Ковали	765 100	230 000 000	301	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7651_ga_snt_dnp_3835514364
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Среднедевятковское сельское поселение	23 000	13 700 000	596	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_snt_dnp_3597989048
Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Камыш	50 000	20 000 000	400	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_4081913940
Лаишевском районе вблизи населенных пунктов Егорьево и Каипы.	101 300	24 000 000	237	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1013_ga_snt_dnp_3591853731
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение	44 700	10 134 000	227	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_447_ga_snt_dnp_3846096220
Воронежская область, Рамонский р-н, территория Промышленная, зона 5	14 500	4 500 000	310	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_promnaznacheniya_27833_23330
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево	620 000	146 000 000	235	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_62_ga_snt_dnp_4098032696
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево	115 000	23 000 000	200	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_115_ga_snt_dnp_3657421410
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, коттеджный пос. Лесные поляны, ул. Звёздная	64 500	15 350 000	238	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_645_ga_snt_dnp_3562876426

Таблица 9.5. Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости в Волгоградской области, Городищенском районе

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Ссылка
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище	106 000	19 990 000	189	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_106_ga_promnaznacheniya_2462912930
Волгоградская обл., Ерзовское городское поселение	170 000	20 000 000	118	https://www.avito.ru/erzovka/zemelnye_uchastki/uchastok_17_ga_promnaznacheniya_3795_885560
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище	14 000	3 900 000	279	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_345_ga_promnaznacheniya_2945499741
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище	360 000	360 000 000	1 000	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_36_ga_promnaznacheniya_3688990515

**Таблица 9.6. Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости в Воронежской области
Рамонском районе**

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложе- ния, руб.	Цена пред- ложения, руб./м2	Ссылка
Воронежская обл., Рамонский р-н, М-4 Дон, 492-й километр, 50	9 400	18 500 000	1 968	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot_promnaznacheniya_2321598531
Айдаровское сельское поселение, 20К-1-25	20 000	20 000 000	1 000	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_3638918825
Воронежская обл., Рамонский р-н, Новожи- винское сельское поселение	10 000	15 000 000	1 500	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_3661390278
Воронежская обл., Рамонский р-н, Яменское сельское поселение, с. Ямное, Ямская ул.	4 100	14 350 000	3 500	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_41_sot_promnaznacheniya_3524748584
Воронежская обл., Рамонский р-н, Горожанское сельское поселение, д. Богданово, Лесная ул., 32А	11 500	6 000 000	522	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_115_ga_promnaznacheniya_2157750365
Воронежская обл., Рамонский р-н, Новожи- винское сельское поселение, с. Новожи- винское, Шоссейная ул., 50А	9 500	23 750 000	2 500	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot_promnaznacheniya_2410649906
Воронежская обл., Рамонский р-н, с. Новожи- винское	84 100	60 000 000	713	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_841_ga_promnaznacheniya_2563548993

**Таблица 9.7. Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости в Смоленской области
Смоленском районе**

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложе- ния, руб.	Цена пред- ложения, руб./м2	Ссылка
Смоленский район, село Печерск, Минская улица	8 000	15 000 000	1 875	https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_80sot_promnaznacheniya_2736333768
Смоленская обл., Смоленский р-н, д. Николь- ское	65 500	69 900 000	1 067	https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_655ga_promnaznacheniya_2701494326
Смоленская обл., Смоленский р-н, М-1 Бела- русь, 384-й километр	10 000	18 500 000	1 850	https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_98ga_promnaznacheniya_2063285489

**Таблица 9.8. Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости в Волгоградской области
Городищенском районе**

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложе- ния, руб.	Цена пред- ложения, руб./м2	Ссылка
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Кот- лубанское сельское поселение	48 000	3 400 000	71	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_48_ga_snt_dnp_3425170181
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Ер- зовское городское поселение, рп. Ерзовка, ул. Чапаева	34 100	5 500 000	161	https://www.avito.ru/erzovka/zemelnye_uchastki/uchastok_341_ga_snt_dnp_2627252458
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Кот- лубанское сельское поселение	124 500	7 900 000	63	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_1245_ga_snt_dnp_3425008374
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Р-22 Каспий, 936-й километр	200 000	9 000 000	45	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_2496716534
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Кот- лубанское сельское поселение	41 600	8 000 000	192	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_416_ga_snt_dnp_2816951975
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Кот- лубанское сельское поселение, пос. Котлу- бань	2 080 000	30 000 000	14	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_208_ga_snt_dnp_4050449878

Таблица 9.9. Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости в Брянской области

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Ссылка
Брянская обл., Жирятинский р-н, Жирятинское сельское поселение, д. Старое Каплино	27 000	7 000 000	259	https://www.avito.ru/glinischevo/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_snt_dnp_4081817388
Брянская обл., Жирятинский р-н	77 000	15 000 000	195	https://www.avito.ru/kletnya/zemelnye_uchastki/uchastok_77_ga_snt_dnp_3374277502
Брянская обл., Брянский р-н, Мичуринское сельское поселение, д. Меркулево, Воинская ул.	81 500	14 999 999	184	https://www.avito.ru/bryansk/zemelnye_uchastki/uchastok_815_ga_snt_dnp_2293401117
Брянская обл., Выгоничский р-н, Кокинское сельское поселение, с. Палужье	46 200	5 000 000	108	https://www.avito.ru/dobrun/zemelnye_uchastki/uchastok_462_ga_snt_dnp_2911765519
Брянская обл., Брянский р-н, Добрунское сельское поселение, д. Тешеничи	16 200	3 100 000	191	https://www.avito.ru/dobrun/zemelnye_uchastki/uchastok_162_ga_snt_dnp_2479606119
Брянская обл., Брянский р-н, Добрунское сельское поселение	10 400	3 500 000	337	https://www.avito.ru/dobrun/zemelnye_uchastki/uchastok_104_ga_snt_dnp_550494810

Таблица 9.10. Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости в Ростовской области

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Ссылка
Ростовская обл., Азовский р-н, Самарское сельское поселение	11 400	2 480 400	218	https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_114_ga_snt_dnp_3946372827
Ростовская обл., Азовский р-н, хутор Ельбузд, Степная ул	46 500	9 300 000	200	https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_465_ga_snt_dnp_2475643475
Ростовская обл., Кагальницкий р-н, Кировское сельское поселение, станица Кировская	25 000	4 800 000	192	https://www.avito.ru/kirovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_snt_dnp_3755832463
Ростовская обл., Азовский р-н, с. Самарское	67 500	25 000 000	370	https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_675_ga_snt_dnp_2855061155
Ростовская обл., Азовский р-н, Задонское сельское поселение	10 000	3 900 000	390	https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_3330187781
Ростовская обл., Азовский р-н, Кулешовское сельское поселение	96 900	12 000 000	124	https://www.avito.ru/kuleshovka/zemelnye_uchastki/uchastok_969_ga_snt_dnp_3794313436

Таблица 9.11. Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости в Краснодарском крае, Северском районе

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Ссылка
Краснодарский край, Северский р-н, Северское сельское поселение	13 500	5 000 000	370	https://www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_135_ga_snt_dnp_1882509780
Краснодарский край, Северский р-н, пос. городского типа Афицкий	28 000	11 000 000	393	https://www.avito.ru/novodmitrievskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_28ga_snt_dnp_2181946892
Краснодарский край, станица Северская, Северская	60 000	13 000 000	217	https://www.avito.ru/afipskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_6ga_snt_dnp_3228960270

По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в местоположении, площади и назначения земельных участков.

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

При оценке рыночной стоимости на нее влияет и период, в котором она рассматривается.

В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса.

В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную

стоимость.

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням:

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Таблица 9.4

Факторы влияния	Учитываемые факторы
1-й уровень (страна)	
Экономические	
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
Социальные	
Свободное время; структура населения;	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
уровень образования и культуры населения, потребности	
Физические	
Экология; природные ресурсы;	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
географические; сейсмические	
Политические	
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность
2-й уровень (город, район)	
Местоположение	
Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
Физические характеристики	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
Условия продаж	
Залоги и заклады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-

Факторы влияния	Учитываемые факторы
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии.

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов.⁵

Таблица 9.5. Ценообразующие факторы и обоснование их значений.

Наименование	Значение	
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).	
	Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.	
	Наименование	Диапазон, %
	Офисно-торговые объекты	0-20
	Производственно-складские объекты	0-30
	Земельные участки под ИЖС	0-20
	Земельные участки под коммерческие объекты	0-25
	Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30
	Земельные участки сельхозназначения	0-35
Местоположение	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.	
Физические характеристики	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, причем, как и величину арендной платы) объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен: форма и конфигурация участка. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных. Величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 50%	
Размер объекта	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.	
Инженерные коммуникации	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.	
Передаваемые права собственности	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.	
Условия финансовых расчетов при приобретении объектов	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;	

⁵ Источник: <https://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya>

Наименование	Значение
	- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.

Перечень ценообразующих факторов для оцениваемого объекта недвижимости и обоснование их значений приведены в рамках расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом в соответствующем разделе.

9.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах необходимых для оценки объекта.

1. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

2. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения: на рынке недвижимости объем предложений превышает спрос.

3. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

4. 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 с/х производство, а также земельные участки для дачного строительства, ведения садоводства.

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.

№	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 и общественных зданий, строений)	3	11	7	6	7	8
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования , а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	8
3	Земельные участки категории промышленности , транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	26	14	11	13	17
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	21	13	11	12	16

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Результат анализа рынка предложений показал, что рынок объектов оценки характеризуется средним

уровнем торговой активности.

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

1. Типичный срок экспозиции составляет 3-26 месяцев (в зависимости от назначения земельных участков).
2. Степень ликвидности объектов оценки - средняя.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Для определения рыночной стоимости недвижимого имущества, прежде всего, необходимо определить возможные пути его использования и выбрать наиболее эффективные из них.

Наиболее эффективное использование (далее по тексту - НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Однако следует отметить, что анализ НЭИ не является абсолютным. Оно лишь отражает мнение Исполнителя в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа существующих рыночных условий и того объема информации, которым владеет Исполнитель.

Понятие АНЭИ, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость. Таким образом, вариант наиболее эффективного использования должен отвечать четырем критериям: -юридической допустимости;

- физической осуществимости;
- финансовой обеспеченности;
- максимальной продуктивности.

Физически возможные варианты использования.

На дату оценки помещения не используются. Однако, объемно-планировочное решение, техническое и физическое состояние делает физически возможным использование объекта оценки как административного в широком понимании, т.е. в соответствии с функциональным назначением.

Законодательно разрешенное использование

На дату оценки функционирование объекта не нарушало никакие имеющиеся законодательные ограничения. Вариант реконструкции объекта не рассматривается.

Варианты использования, приносящие прибыль.

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования объекта, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли.

Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность, из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся объектов оценки.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта⁶.

ВЫВОДЫ НЭИ

Принимая во внимание расположение объекта, окружение, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов является их использование как земельных участков, используемых в дальнейшем под жилую застройку, с том числе СНТ, ДНП, ЛПХ, ИЖС для объектов оценки №1-11,21, с/х назначения для объектов №13-20,25-28, под индустриальную застройку для объектов №12,23,24, под офисно-торговую застройку для объекта №22.

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

⁶ Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611

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

11.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование задания на оценку с Заказчиком.
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 и определение итоговой стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

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 оценки 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 объекта 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.

10.2.2. 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.

Объект оценки является свободным земельным участком, сведениями о потенциальной застройке земельного участка 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 объекта 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 объекта оценки.

В рамках данной работы для определения рыночной стоимости объекта 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.

Передаточные устройства оцениваются затратным подходом.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 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.

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:

1. Выбор района с развитым рынком

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

2. Выбор объектов аналогов.

Из всей приведенной в разделе «Анализ рынка...» рыночной выборки сопоставимых объектов Оценщиком были выбраны аналоги наиболее схожие по критерию совпадения ВРИ, близости даты, полноты информации, отсутствия дополнительных улучшений и обременений.

Таблица 12.1 Сведения об объектах-аналогах СНТ, ДНП, ЛПХ, ИЖС для объектов оценки №1-4,7-11,21

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Ссылка
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, с. Сапуголи	53 100	42 480 000	800	мар.24	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_531_ga_izhs_3740928657
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	49 800	45 600 000	916	мар.24	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot_izhs_2479124174
3	Лаишевский р-н, вдоль дороги в п. Песчаные Ковали	160 000,00	160 000 000,00	1 000	мар.24	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_16ga_snt_dnp_3075282272

Таблица 12.2 Сведения об объектах-аналогах СНТ, ДНП, ЛПХ, ИЖС для объектов оценки №5-6

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Ссылка
1	Республика Татарстан, Казань, жилой массив Лесная поляна р-н Приволжский	970	3 000 000	3 093	мар.24	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_97_sot_izhs_3409454381
2	Республика Татарстан, Казань, коттеджном поселке "Травкино Village" р-н Приволжский	1 000	2 600 000	2 600	мар.24	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3629152922
3	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, жилой комплекс Ясная Поляна	640	2 280 000	3 563	мар.24	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot_izhs_3030736425

Таблица 12.3 Сведения об объектах-аналогах с/х назначения для объекта оценки №12

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Ссылка
1	Республика Татарстан, Елабужский р-н, Бехтеревское сельское поселение	60 000	59 000 000	983	мар.24	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnaznacheniya_3324239396
2	Республика Татарстан, Менделеевский р-н, Менделеевск, ул. Мира	950	2 000 000	2 105	мар.24	https://www.avito.ru/mendeleevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot_promnaznacheniya_1859705237
3	Республика Татарстан, Набережные Челны, Тэцовский пр.	1 990	2 631 450	1 322	мар.24	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_199_sot_promnaznacheniya_2140511157

Таблица 12.4 Сведения об объектах-аналогах с/х назначения для объектов оценки №13-20

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Ссылка
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с. Песчаные Ковали	765 100	230 000 000	301	мар.24	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7651_ga_snt_dnp_3835514364
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Среднедевятковское сельское поселение	23 000	13 700 000	596	мар.24	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_snt_dnp_3597989048
3	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Камыш	50 000	20 000 000	400	мар.24	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_4081913940

Таблица 12.5 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №22

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Ссылка
1	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище	106 000	19 990 000	189	мар.24	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodishchenskii_rn_gorodishchenskoe_gorodskoe_poseleniye_rp_gorodishche/zemelnye_uchastki/uchastok_106_ga_promnaznacheniya_2462912930
2	Волгоградская обл., Ерзовское городское поселение	170 000	20 000 000	118	мар.24	https://www.avito.ru/erzovskoe_gorodskoe_poseleniye/zemelnye_uchastki/uchastok_17_ga_promnaznacheniya_3795885560
3	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище	14 000	3 900 000	279	мар.24	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodishchenskii_rn_gorodishchenskoe_gorodskoe_poseleniye_rp_gorodishche/zemelnye_uchastki/uchastok_345ga_promnaznacheniya_2945499741

Таблица 12.6 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №23

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Ссылка
1	Воронежская обл., Рамонский р-н, М-4 Дон, 492-й километр, 50	9 400	18 500 000	1 968	мар.24	https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_ramonskii_rn_m4_don_492-iy_kilometr_50/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot_promnaznacheniya_2321598531
2	Айдаровское сельское поселение, 20К-1-25	20 000	20 000 000	1 000	мар.24	https://www.avito.ru/aidarovskoe_selskoe_poseleniye_20k-1-25/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_3638918825
3	Воронежская обл., Рамонский р-н, Новоживотинновское сельское поселение	10 000	15 000 000	1 500	мар.24	https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_ramonskii_rn_novozhivotinnovskoe_selskoe_poseleniye/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_3661390278

Таблица 12.7 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №24

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Ссылка
1	Смоленский район, село Печерск, Минская улица	8 000	15 000 000	1 875	мар.24	https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_80sot_promnaznacheniya_2736333768
2	Смоленская обл., Смоленский р-н, д. Никольское	65 500	69 900 000	1 067	мар.24	https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_655ga_promnaznacheniya_2701494326
3	Смоленская обл., Смоленский р-н, М-1 Беларусь, 384-й километр	10 000	18 500 000	1 850	мар.24	https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_98ga_promnaznacheniya_2063285489

Таблица 12.8 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №25

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Ссылка
1	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Котлубанское сельское поселение	48 000	3 400 000	71	мар.24	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_48_ga_snt_dnp_3425170181
2	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Ерзовское городское поселение, рп. Ерзовка, ул. Чапаева	34 100	5 500 000	161	мар.24	https://www.avito.ru/erzovka/zemelnye_uchastki/uchastok_341_ga_snt_dnp_2627252458
3	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Котлубанское сельское поселение	124 500	7 900 000	63	мар.24	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_1245_ga_snt_dnp_3425008374

Таблица 12.9 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №26

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Ссылка
1	Брянская обл., Жирятинский р-н, Жирятинское сельское поселение, д. Старое Каплино	27 000	7 000 000	259	мар.24	https://www.avito.ru/glinisch-evo/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_snt_dnp_4081817388
2	Брянская обл., Жирятинский р-н	77 000	15 000 000	195	мар.24	https://www.avito.ru/kletnya/zemelnye_uchastki/uchastok_77_ga_snt_dnp_3374277502
3	Брянская обл., Брянский р-н, Мичуринское сельское поселение, д. Меркулево, Воинская ул.	81 500	14 999 999	184	мар.24	https://www.avito.ru/bryansk/zemelnye_uchastki/uchastok_815_ga_snt_dnp_2293401117

Таблица 12.10 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №27

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Ссылка
1	Ростовская обл., Азовский р-н, Самарское сельское поселение	11 400	2 480 400	218	мар.24	https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_114_ga_snt_dnp_3946372827
2	Ростовская обл., Азовский р-н, хутор Ельбузд, Степная ул	46 500	9 300 000	200	мар.24	https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_465_ga_snt_dnp_2475643475
3	Ростовская обл., Кагальницкий р-н, Кировское сельское поселение, станица Кировская	25 000	4 800 000	192	мар.24	https://www.avito.ru/kirovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_snt_dnp_3755832463

Таблица 12.11 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №28

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Ссылка
1	Краснодарский край, Северский р-н, Северское сельское поселение	13 500	5 000 000	370	мар.24	https://www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_135_ga_snt_dnp_188250_9780
2	Краснодарский край, Северский р-н, пос. городского типа Афицкий	28 000	11 000 000	393	мар.24	https://www.avito.ru/novodmitrievskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_28ga_snt_dnp_2181946892
3	Краснодарский край, станица Северская, Северская	60 000	13 000 000	217	мар.24	https://www.avito.ru/afipskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_6ga_snt_dnp_3228960270

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

3. Выбор единицы сравнения.

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Поскольку в данной работе использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв. м общей площади объекта.

4. Выбор параметров сравнения.

Выбор параметров сравнения обусловлен качеством и полнотой информации об объектах-аналогах.

Выбранные объекты-аналоги расположены в черте города Казань, это земельные участки свободные от застройки, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, функциональное назначение – для сельскохозяйственного производства. Поскольку объект оценки имеет разрешенное использование под торговое здание, т.е. в широком смысле под строительство объектов нежилого непромышленного назначения, в состав сопоставимых объектов были включены объекты с сопоставимым назначением.

Традиционно при оценке земельных участков корректировка проводится по следующим **параметрам (элементам сравнения)**:

- переданные права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата совершения сделки;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- отклонения от целевого использования и т.д.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки в указанной выше последовательности.

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

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

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. 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-2022. Часть 2. Земельные участки. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г. стр. 268

Таблица 106. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5%	14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5%	20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3%	14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6%	12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8%	18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6%	16,6%

Таблица 124. Значения скидки на торг на не активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3%	22,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6%	19,8%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%

Дата сделки. Используемая информация о продаже земельных участков в данном отчете наиболее приближенная по дате из всей доступной оценщику информации. Корректировка на дату не вводилась, так как разница между датами не превышает нормального срока экспозиции объекта оценки. Типичный срок экспозиции для аналогичных участков составляет 3-11 месяцев, при среднем значении 8 месяцев (для объектов В группы). дата предложения не превышает средний срок экспозиции.

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.

Местоположение

Корректировка в зависимости от удаления от населенных пунктов

Корректировка определена на основании данных Справочник оценщика недвижимости-2022. Часть 1. Земельные участки. ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г.

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

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

Корректировка на разрешенное использование. Интервал значений принят на основании рекомендаций «Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022г.

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под жилую застройку (ЛПХ)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	2,01	3,52	3,73		
	под индустриальную застройку	0,50	1,00	1,75	1,85	2,10	2,64
	под жилую застройку (ИЖС)	0,28	0,57	1,00	1,06	1,20	1,51
	под жилую застройку (ЛПХ)	0,27	0,54	0,94	1,00	1,14	1,43
	под жилую застройку (СНТ, дачи)		0,48	0,83	0,88	1,00	1,26
	с/х назначения		0,38	0,66	0,70	0,80	1,00

Площадь.

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией. Формула расчета корректировки на площадь, масштаб:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-K. \text{торм.}}$$

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Корректировка определена на основании данных Справочник оценщика недвижимости-2022. Часть 2. Земельные участки. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 30

Земельные участки. Данные, усредненные по России ³												
Площадь, сот.		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
	900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

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:

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет 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 права выкупа земельного участка методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Таблица 12.12 Расчет стоимости объектов оценки №1-4,7-11,21

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, с. Сапуголи	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	Лаишевский р-н, вдоль дороги в п. Песчаные Ковали
Цена сделки руб.	?	42 480 000	45 600 000	160 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	800,00	915,66	1 000,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-8,8	-8,8	-8,8
поправка, руб.		-70,40	-80,58	-88,00
с поправкой на торг, руб.		729,60	835,08	912,00
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.		729,60	835,08	912,00

Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		729,60	835,08	912,00
Дата сделки		мар.24	мар.24	мар.24
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		729,60	835,08	912,00
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, с. Сапуголи	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	Лаишевский р-н, вдоль дороги в п. Песчаные Ковали
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		729,60	835,08	912,00
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
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.		729,60	835,08	912,00
Разрешенное использование	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС
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.		729,60	835,08	912,00
Площадь, м2	679 929,00	53 100,00	49 800,00	160 000,00
Площадь, сот	6 799,29	531,00	498,00	1 600,00
поправка на площадь, коэф.		0,91	0,88	1,00
поправка, %		-9,00	-12,00	0,00
поправка, руб.		-65,66	-100,21	0,00
с поправкой, руб.		663,94	734,87	912,00
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		664	735	912
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		663,9	734,9	912,0
Валовая коррекция, руб.		-136,1	-180,8	-88,0
Абсолютная валовая коррекция, %		17,8	20,8	8,8
Обратная величина валовой коррекции	0,218	0,056	0,048	0,114
Вес при согласовании	1,000	0,258	0,221	0,522
вклад в итоговую стоимость, руб.		171,184	162,146	475,629
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	809,0			

Таблица 12.13 Расчет стоимости объектов оценки №5-6

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3

Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	Республика Татарстан, Казань, жилой массив Лесная поляна р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, коттеджном поселке "Травкино Village" р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, жилой комплекс Ясная Поляна
Цена сделки руб.	?	3 000 000	2 600 000	2 280 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	3 092,78	2 600,00	3 562,50
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-8,8	-8,8	-8,8
поправка, руб.		-272,16	-228,80	-313,50
с поправкой на торг, руб.		2 820,62	2 371,20	3 249,00
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.		2 820,62	2 371,20	3 249,00
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		2 820,62	2 371,20	3 249,00
Дата сделки		мар.24	мар.24	мар.24
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		2 820,62	2 371,20	3 249,00
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	Республика Татарстан, Казань, жилой массив Лесная поляна р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, коттеджном поселке "Травкино Village" р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, жилой комплекс Ясная Поляна
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		2 820,62	2 371,20	3 249,00
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
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.		2 820,62	2 371,20	3 249,00
Разрешенное использование	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС
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.		2 820,62	2 371,20	3 249,00
Площадь, м2	1 159,50	970,00	1 000,00	640,00
поправка на площадь, коэф.		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		2 820,62	2 371,20	3 249,00
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		2 821	2 371	3 249
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		2 820,6	2 371,2	3 249,0

Валовая коррекция, руб.		-272,2	-228,8	-313,5
Абсолютная валовая коррекция, %		8,8	8,8	8,8
Обратная величина валовой коррекции	0,341	0,114	0,114	0,114
Вес при согласовании	1,000	0,333	0,333	0,333
вклад в итоговую стоимость, руб.		940,206	790,400	1083,000
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	2 813,6			

Таблица 12.14 Расчет стоимости объекта оценки №12

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	Республика Татарстан, Елабужский р-н, Бехтеревское сельское поселение	Республика Татарстан, Менделеевский р-н, Менделеевск, ул. Мира	Республика Татарстан, Набережные Челны, Тэцовский пр.
Цена сделки руб.	?	59 000 000	2 000 000	2 631 450
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	983,33	2 105,26	1 322,34
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-17,9	-17,9	-17,9
поправка, руб.		-176,02	-376,84	-236,70
с поправкой на торг, руб.		807,32	1 728,42	1 085,64
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.		807,32	1 728,42	1 085,64
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		807,32	1 728,42	1 085,64
Дата сделки		мар.24	мар.24	мар.24
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		807,32	1 728,42	1 085,64
Местоположение		Республика Татарстан, Елабужский р-н, Бехтеревское сельское поселение	Республика Татарстан, Менделеевский р-н, Менделеевск, ул. Мира	Республика Татарстан, Набережные Челны, Тэцовский пр.
поправка коэф-т		1,00	0,82	0,70
поправка, %		0,00	-18,00	-30,00
поправка, руб.		0	-311	-326
с поправкой, руб.		807,32	1 417,31	759,95
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
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.		807,32	1 417,31	759,95
Разрешенное использование	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку
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.		807,32	1 417,31	759,95
Площадь, м2	25 700,00	60 000,00	950,00	1 990,00
Площадь, сот	257,00	600,00	9,50	19,90
поправка на площадь, коэф.		1,14	0,68	0,68

поправка, %		14,00	-32,00	-32,00
поправка, руб.		113,02	-453,54	-243,18
с поправкой, руб.		920,34	963,77	516,76
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		920	964	517
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		920,3	963,8	516,8
Валовая коррекция, руб.		-63,0	-1 141,5	-805,6
Абсолютная валовая коррекция, %		31,9	67,9	79,9
Обратная величина валовой коррекции	0,059	0,031	0,015	0,013
Вес при согласовании	1,000	0,335	0,151	0,514
вклад в итоговую стоимость, руб.		308,341	145,877	265,415
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	719,6			

Таблица 12.15 Расчет стоимости объектов оценки №13-20

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с. Песчаные Ковали	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Среднедевятовское сельское поселение	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Камыш
Цена сделки руб.	?	230 000 000	13 700 000	20 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	300,61	595,65	400,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-8,5	-8,5	-8,5
поправка, руб.		-25,55	-50,63	-34,00
с поправкой на торг, руб.		275,06	545,02	366,00
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.		275,06	545,02	366,00
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		275,06	545,02	366,00
Дата сделки		мар.24	мар.24	мар.24
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		275,06	545,02	366,00
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с. Песчаные Ковали	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Среднедевятовское сельское поселение	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Камыш
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		275,06	545,02	366,00

Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
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.		275,06	545,02	366,00
Разрешенное использование	с/х назначения	с/х назначения	с/х назначения	с/х 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.		275,06	545,02	366,00
Площадь, м2	1 278 568,00	765 100,00	23 000,00	50 000,00
Площадь, сот	12 785,68	7 651,00	230,00	500,00
поправка на площадь, коэф.		1,00	0,80	0,91
поправка, %		0,00	-20,00	-9,00
поправка, руб.		0,00	-109,00	-32,94
с поправкой, руб.		275,06	436,02	333,06
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		275	436	333
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		275,1	436,0	333,1
Валовая коррекция, руб.		-25,6	-159,6	-66,9
Абсолютная валовая коррекция, %		8,5	28,5	17,5
Обратная величина валовой коррекции	0,210	0,118	0,035	0,057
Вес при согласовании	1,000	0,471	0,167	0,362
вклад в итоговую стоимость, руб.		129,431	72,894	120,657
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	323,0			

Таблица 12.16 Расчет стоимости объекта оценки №22

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище	Волгоградская обл., Ерзовское городское поселение	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище
Цена сделки руб.	?	19 990 000	20 000 000	3 900 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	188,58	117,65	278,57
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-15,7	-15,7	-15,7
поправка, руб.		-29,61	-18,47	-43,74
с поправкой на торг, руб.		158,98	99,18	234,84
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.		158,98	99,18	234,84
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		158,98	99,18	234,84
Дата сделки		мар.24	мар.24	мар.24
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		158,98	99,18	234,84
Местоположение		Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское го- родское поселение, рп. Городище	Волгоградская обл., Ерзовское городское поселение	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское го- родское поселение, рп. Городище
Расстояние до областного центра	10-20	10-20	10-20	10-20
	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		158,98	99,18	234,84
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
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.		158,98	99,18	234,84
Разрешенное использование	инвестиционная пло- щадка	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку
поправка, коэф-т		1,70	1,70	1,70
поправка, %		70,00	70,00	70,00
поправка, руб.		111,28	69,42	164,39
с поправкой, руб.		270,26	168,60	399,22
Расположение на первой линии	да	да	да	нет
значение	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		270,26	168,60	399,22
Площадь, м2	115 534,00	106 000,00	170 000,00	14 000,00
Площадь, сот	1 155,34	1 060,00	1 700,00	140,00
поправка на площадь,коэф.		1,00	1,00	0,73
поправка, %		0,00	0,00	-27,00
поправка, руб.		0,00	0,00	-107,79
с поправкой, руб.		270,26	168,60	291,43
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		270	169	291
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		270,3	168,6	291,4
Валовая коррекция, руб.		81,7	51,0	12,9
Абсолютная валовая коррекция, %		85,7	85,7	112,7
Обратная величина валовой коррек- ции	0,032	0,012	0,012	0,009

Вес при согласовании	1,000	0,362	0,362	0,275
вклад в итоговую стоимость, руб.		97,906	61,078	80,282
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	239,3			

Таблица 12.17 Расчет стоимости объекта оценки №23

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
	A0	A1	A2	A3	
Адрес	Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	Воронежская область, Рамонский р-н, М-4 Дон, 492-й километр, 50	Воронежская область, Рамонский р-н, территория Промышленная, зона 5	Воронежская область, Рамонский р-н	
Цена сделки руб.	?	18 500 000	20 000 000	15 000 000	
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	1 968,09	1 000,00	1 500,00	
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	
поправка на торг, %		-11,7	-11,7	-11,7	
поправка, руб.		-230,27	-117,00	-175,50	
с поправкой на торг, руб.		1 737,82	883,00	1 324,50	
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.		1 737,82	883,00	1 324,50	
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	
поправка, %		0,00	0,00	0,00	
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	
с поправкой, руб.		1 737,82	883,00	1 324,50	
Дата сделки		мар.24	мар.24	мар.24	
поправка, %		0,00	0,00	0,00	
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	
с поправкой, руб.		1 737,82	883,00	1 324,50	
Местоположение		Воронежская область, Рамонский р-н, М-4 Дон, 492-й километр, 50	Воронежская область, Рамонский р-н, территория Промышленная, зона 5	Воронежская область, Рамонский р-н	
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	
поправка, %		0,00	0,00	0,00	
поправка, руб.		0	0	0	
с поправкой, руб.		1 737,82	883,00	1 324,50	
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	
поправка, %		0,00	0,00	0,00	
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	
с поправкой, руб.		1 737,82	883,00	1 324,50	
Разрешенное использование	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	
поправка, %		0,00	0,00	0,00	
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	
с поправкой, руб.		1 737,82	883,00	1 324,50	
Площадь, м2	47 898,00	9 400,00	20 000,00	10 000,00	
Площадь, сот	478,98	94,00	200,00	100,00	
поправка на площадь, коэф.		0,74	0,90	0,83	
поправка, %		-26,00	-10,00	-17,00	
поправка, руб.		-451,83	-88,30	-225,17	
с поправкой, руб.		1 285,99	794,70	1 099,34	

Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		1 286	795	1 099
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		1 286,0	794,7	1 099,3
Валовая коррекция, руб.		-682,1	-205,3	-400,7
Абсолютная валовая коррекция, %		37,7	21,7	28,7
Обратная величина валовой коррекции	0,107	0,027	0,046	0,035
Вес при согласовании	1,000	0,247	0,429	0,324
вклад в итоговую стоимость, руб.		317,456	340,825	356,481
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	1 014,8			

Таблица 12.18 Расчет стоимости объекта оценки №24

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск	Смоленский район, село Печерск, Минская улица	Смоленская обл., Смоленский р-н, д. Никольское	Смоленская обл., Смоленский р-н, М-1 Беларусь, 384-й километр
Цена сделки руб.	?	15 000 000	69 900 000	18 500 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	1 875,00	1 067,18	1 850,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-11,7	-11,7	-11,7
поправка, руб.		-219,38	-124,86	-216,45
с поправкой на торг, руб.		1 655,63	942,32	1 633,55
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.		1 655,63	942,32	1 633,55
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 655,63	942,32	1 633,55
Дата сделки		мар.24	мар.24	мар.24
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 655,63	942,32	1 633,55
Местоположение	Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск	Смоленский район, село Печерск, Минская улица	Смоленская обл., Смоленский р-н, д. Никольское	Смоленская обл., Смоленский р-н, М-1 Беларусь, 384-й километр
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		1 655,63	942,32	1 633,55
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00

с поправкой, руб.		1 655,63	942,32	1 633,55
Разрешенное использование	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 655,63	942,32	1 633,55
Площадь, м2	46 000,00	8 000,00	65 500,00	10 000,00
Площадь, сот	460,00	80,00	655,00	100,00
поправка на площадь, коэф.		0,74	1,06	0,74
поправка, %		-26,00	6,00	-26,00
поправка, руб.		-430,46	56,54	-424,72
с поправкой, руб.		1 225,16	998,85	1 208,83
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		1 225	999	1 209
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		1 225,2	998,9	1 208,8
Валовая коррекция, руб.		-649,8	-68,3	-641,2
Абсолютная валовая коррекция, %		37,7	17,7	37,7
Обратная величина валовой коррекции	0,110	0,027	0,056	0,027
Вес при согласовании	1,000	0,242	0,516	0,242
вклад в итоговую стоимость, руб.		296,654	515,141	292,698
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	1 104,5			

Таблица 12.19 Расчет стоимости объекта оценки №25

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Котлубанское сельское поселение	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Ерзовское городское поселение, рп. Ерзовка, ул. Чапаева	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Котлубанское сельское поселение
Цена сделки руб.	?	3 400 000	5 500 000	7 900 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	70,83	161,29	63,45
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-14,4	-14,4	-14,4
поправка, руб.		-10,20	-23,23	-9,14
с поправкой на торг, руб.		60,63	138,06	54,32
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.		60,63	138,06	54,32
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		60,63	138,06	54,32
Дата сделки		мар.24	мар.24	мар.24
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		60,63	138,06	54,32

Местоположение		Волгоградская обл., Городищенский р-н, Котлубанское сель- ское поселение	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Ерзовское город- ское поселение, рп. Ерзовка, ул. Чапаева	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Котлубанское сель- ское поселение
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		60,63	138,06	54,32
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
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.		60,63	138,06	54,32
Разрешенное использование	с/х назначения	с/х назначения	с/х назначения	с/х 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.		60,63	138,06	54,32
Площадь, м2	70 004,00	48 000,00	34 100,00	124 500,00
Площадь, сот	700,04	480,00	341,00	1 245,00
поправка на площадь, коэф.		0,90	0,86	1,02
поправка, %		-10,00	-14,00	2,00
поправка, руб.		-6,06	-19,33	1,09
с поправкой, руб.		54,57	118,74	55,40
Наличие коммуникаций	имеется доступ к ком- муникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		55	119	55
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		54,6	118,7	55,4
Валовая коррекция, руб.		-16,3	-42,6	-8,1
Абсолютная валовая коррекция, %		24,4	28,4	16,4
Обратная величина валовой коррек- ции	0,137	0,041	0,035	0,061
Вес при согласовании	1,000	0,299	0,257	0,445
вклад в итоговую стоимость, руб.		16,304	30,479	24,628
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	71,4			

Таблица 12.20 Расчет стоимости объекта оценки №26

Элементы сравнения	Оцениваемый объ- ект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Брянская область, Выгоничский район, село Полужье	Брянская обл., Жи- рятинский р-н, Жи- рятинское сельское поселение, д. Старое Капино	Брянская обл., Жи- рятинский р-н	Брянская обл., Брян- ский р-н, Мичурин- ское сельское посе- ление, д. Меркуль- ево, Воинская ул.
Цена сделки руб.	?	7 000 000	15 000 000	14 999 999
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	259,26	194,81	184,05
Условия сделки		предложение	предложение	предложение

поправка на торг, %		-8,5	-8,5	-8,5
поправка, руб.		-22,04	-16,56	-15,64
с поправкой на торг, руб.		237,22	178,25	168,40
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.		237,22	178,25	168,40
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		237,22	178,25	168,40
Дата сделки		мар.24	мар.24	мар.24
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		237,22	178,25	168,40
Местоположение		Брянская обл., Жирятинский р-н, Жирятинское сельское поселение, д. Старое Каплино	Брянская обл., Жирятинский р-н	Брянская обл., Брянский р-н, Мичуринское сельское поселение, д. Меркулево, Воинская ул.
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		237,22	178,25	168,40
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
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.		237,22	178,25	168,40
Разрешенное использование	с/х назначения	с/х назначения	с/х назначения	с/х 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.		237,22	178,25	168,40
Площадь, м2	61 433,00	27 000,00	77 000,00	81 500,00
Площадь, сот	614,33	270,00	770,00	815,00
поправка на площадь, коэф.		0,85	1,02	1,02
поправка, %		-15,00	2,00	2,00
поправка, руб.		-35,58	3,56	3,37
с поправкой, руб.		201,64	181,81	171,77
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		202	182	172
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		201,6	181,8	171,8
Валовая коррекция, руб.		-57,6	-13,0	-12,3
Абсолютная валовая коррекция, %		23,5	10,5	10,5
Обратная величина валовой коррекции	0,233	0,043	0,095	0,095
Вес при согласовании	1,000	0,183	0,409	0,409
вклад в итоговую стоимость, руб.		36,821	74,306	70,203

Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	181,3			
---	-------	--	--	--

Таблица 12.21 Расчет стоимости объекта оценки №27

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Россия, Ростовская обл., Азовский район, установлено относительно ориентира . Центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад.кварт. 61:01:0600007, ЗАО "Батайское" (пашня-поле №III к уч.2), расположенного в границах участка	Ростовская обл., Азовский р-н, Самарское сельское поселение	Ростовская обл., Азовский р-н, хутор Ельбузд, Степная ул	Ростовская обл., Кагальницкий р-н, Кировское сельское поселение, станица Кировская
Цена сделки руб.	?	2 480 400	9 300 000	4 800 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	217,58	200,00	192,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-14,4	-14,4	-14,4
поправка, руб.		-31,33	-28,80	-27,65
с поправкой на торг, руб.		186,25	171,20	164,35
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.		186,25	171,20	164,35
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		186,25	171,20	164,35
Дата сделки		мар.24	мар.24	мар.24
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		186,25	171,20	164,35
Местоположение	Россия, Ростовская обл., Азовский район, установлено относительно ориентира . Центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад.кварт. 61:01:0600007, ЗАО "Батайское" (пашня-поле №III к уч.2), расположенного в границах участка	Ростовская обл., Азовский р-н, Самарское сельское поселение	Ростовская обл., Азовский р-н, хутор Ельбузд, Степная ул	Ростовская обл., Кагальницкий р-н, Кировское сельское поселение, станица Кировская
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		186,25	171,20	164,35
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
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.		186,25	171,20	164,35
Разрешенное использование	с/х назначения	с/х назначения	с/х назначения	с/х 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.		186,25	171,20	164,35
Площадь, м2	100 000,00	11 400,00	46 500,00	25 000,00
Площадь, сот	1 000,00	114,00	465,00	250,00
поправка на площадь, коэф.		0,73	0,88	0,80
поправка, %		-27,00	-12,00	-20,00
поправка, руб.		-50,29	-20,54	-32,87
с поправкой, руб.		135,96	150,66	131,48
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		136	151	131
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		136,0	150,7	131,5
Валовая коррекция, руб.		-81,6	-49,3	-60,5
Абсолютная валовая коррекция, %		41,4	26,4	34,4
Обратная величина валовой коррекции	0,091	0,024	0,038	0,029
Вес при согласовании	1,000	0,265	0,416	0,319
вклад в итоговую стоимость, руб.		36,048	62,640	41,954
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	140,6			

Таблица 12.22 Расчет стоимости объекта оценки №28

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка	Краснодарский край, Северский р-н, Северское сельское поселение	Краснодарский край, Северский р-н, пос. городского типа Афицкий	Краснодарский край, станица Северская, Северская
Цена сделки руб.	?	5 000 000	11 000 000	13 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	370,37	392,86	216,67
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-14,4	-14,4	-14,4
поправка, руб.		-53,33	-56,57	-31,20
с поправкой на торг, руб.		317,04	336,29	185,47
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.		317,04	336,29	185,47
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		317,04	336,29	185,47
Дата сделки		мар.24	мар.24	мар.24
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		317,04	336,29	185,47
Местоположение	Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка	Краснодарский край, Северский р-н, Северское сельское поселение	Краснодарский край, Северский р-н, пос. городского типа Афиппский	Краснодарский край, станция Северская, Северская
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		317,04	336,29	185,47
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
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.		317,04	336,29	185,47
Разрешенное использование	с/х назначения	с/х назначения	с/х назначения	с/х 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.		317,04	336,29	185,47
Площадь, м2	96 177,00	13 500,00	28 000,00	60 000,00
Площадь, сот	961,77	135,00	280,00	600,00
поправка на площадь, коэф.		0,73	0,80	0,91
поправка, %		-27,00	-20,00	-9,00
поправка, руб.		-85,60	-67,26	-16,69
с поправкой, руб.		231,44	269,03	168,77
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		231	269	169
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		231,4	269,0	168,8
Валовая коррекция, руб.		-138,9	-123,8	-47,9
Абсолютная валовая коррекция, %		41,4	34,4	23,4
Обратная величина валовой коррекции	0,096	0,024	0,029	0,043
Вес при согласовании	1,000	0,252	0,303	0,445
вклад в итоговую стоимость, руб.		58,257	81,499	75,163
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	214,9			

Стоимость объектов оценки №1-11,13-20 была рассчитана с применением корректировки на площадь эталонного объекта. Таким образом стоимость земельных участков составляет:

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб./кв. м.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:350; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	1 772 974	1 195 484 000,00	674,28
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:354; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	252 083	246 232 000,00	976,79
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:356; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	679 929	550 035 000,00	808,96
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:357; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	875 375	674 951 000,00	771,04
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	1 269	3 510 000,00	2 765,78
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	1 050	3 010 000,00	2 867,14
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское, с.Песчаные Ковали, уч.8	478 853	414 056 000,00	864,68
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань	32 927	47 349 000,00	1 438,00
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали	220 986	221 325 000,00	1 001,53
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	4 831 871	2 692 949 000,00	557,33
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:355; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	813 780	636 217 000,00	781,81
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	25 700	18 495 000,00	719,63
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м, кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	1 795 851	556 856 000,00	310,08
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение	1 619 263	508 375 000,00	313,95
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	512 615	184 757 000,00	360,42
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции ,	5 785 170	1 558 917 000,00	269,47

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб./кв. м.
	общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение			
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	303 405	116 457 000,00	383,83
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	112 901	48 793 000,00	432,18
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	38 295	18 843 000,00	492,05
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	61 044	28 402 000,00	465,27
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общая площадь 25 789 кв.м., кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	25 789	38 847 000,00	1 506,34
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115 534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	115 534	27 643 000,00	239,26
23	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:0014; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	47 898	48 605 000,00	1 014,76
24	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46 000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семирежье до автодороги Москва-Минск	46 000	50 807 000,00	1 104,49
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70 004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	70 004	4 999 000,00	71,41
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки), общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье	61 433	11 140 000,00	181,33
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) Россия, Ростовская обл., Азовский район, установлено относительно ориентира. Центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад.кварт. 61:01:0600007, ЗАО "Батайское" (пашня-поле №III к уч.2), расположенного в границах участка	100 000	14 064 000,00	140,64
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м. кадастровый номер 23:26:01 01 000:762; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка	96 177	20 670 000,00	214,92

Определение стоимости объектов оценки затратным подходом

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.

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.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за вновь создаваемый объект той же полезности. С помощью затратного подхода стоимость объекта недвижимости определяется как сумма расходов на создание аналогичного объекта, с применением современных материалов, в том же месте, со всеми присущими объекту достоинствами и недостатками с учетом суммарного износа, т. е. величина затрат на замещение. Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Он гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Применение метода расчета по укрупненным показателям стоимости строительства

Для расчета стоимости СМР здания в качестве информационной базы использованы Сборники укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ «Сооружения городской инфраструктуры» 2016г.

Показатели стоимости в сборнике указаны в ценах на «01» января 2016 г.

Расчеты стоимости в рамках данного метода производились с использованием табличного редактора (Microsoft® Excel).

Как уже было указано, структура затрат на замещение включает в себя четыре основных элемента:

$$З = Ип + Ик + Пп,$$

где:

З — затраты на замещение объекта;

Ип — прямые издержки на строительство; Ик — косвенные издержки на строительство; Пп — прибыль предпринимателя.

Прямые издержки (Ип) – это расходы, непосредственно связанные со строительными работами на объекте и включающие:

- стоимость строительных материалов, изделий и инженерного оборудования;
- заработная плата строительных рабочих;
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;
- стоимость временных зданий, сооружений, инженерных сетей и коммунальных услуг в период строительства;
- прибыль и накладные расходы подрядчика;
- стоимость мероприятий по контролю за ходом строительства и вводом его в эксплуатацию.

Косвенные издержки (Ик) – это расходы, которые необходимы для организации и сопровождения процесса строительства. К косвенным издержкам относятся:

- стоимость проектных и изыскательских работ;

- затраты на подготовку территории строительства;
- дополнительная заработная плата и пособия рабочим;
- налоги и обязательные платежи;
- административные затраты застройщика;
- проценты по кредитам;
- страховые платежи и т.п.

В косвенные расходы входят также согласование исходно-разрешительной документации и получение технических условий на строительство зданий и включают как официальные, так и прочие платежи.

Расчет затрат на замещение с учетом стоимости сравнительной единицы внесения корректировок (поправок)

Таким образом, расчет затрат на замещение методом сравнительной единицы с использованием справочников укрупненных показателей стоимости строительства, производится по формуле:

$$ЗЗ = Сб \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times (\text{Узд.зд}), \text{ где:}$$

ЗЗ — затраты на замещение, руб.;

Сб — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату источника; K1 - регионально-климатические поправки;

K2 - поправка на реальный удельный вес конструкций;

K4 - корректирующий коэффициент на различие в объемах или площадях;

K5 - корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты справочника до даты оценки;

Узд(Сзд) - количество единиц измерения (1 куб. м, 1 кв. м и др.). Прибыль предпринимателя не учитывается в данном случае.

В данной работе земельный участок под передаточными устройствами не оценивается.

Алгоритм расчета затрат на замещение по Справочникам КО-Инвест.

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами объекта оценки, Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного источника (справочника цен).

Подбор наиболее близких объектов-аналогов по соответствующему справочнику

Подбор объекта-аналога производился следующим образом:

- производился поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;
- в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектам-представителям других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

В расчетной таблице результаты данного подбора отражаются в столбце «Стоимость единицы измерения на дату справочника (источника), руб., без НДС, для Московской области».

В расчетной таблице в столбце «Ссылка на объект или таблицу в источнике информации» отражается сокращенное название (код) справочника (источника). Таким образом, в расчетных таблицах в соответствующих столбцах отражены показатели стоимости единицы сравнения (площадь, объем) и количество единиц сравнения.

Внесение корректировок (поправок), указанных в соответствующем Справочнике «Ко- Инвест»

В расчетной таблице к стоимости сравнительной единицы вносились корректировки (поправки), учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно- планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по объекту, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и т.д.

Ниже рассмотрены применявшиеся корректировки к величине удельной стоимости, применяемые в процессе расчета стоимости сравнительной единицы объекта:

1. Корректировки (поправки), вносимые к стоимости сравнительной единицы Регионально-климатические поправки (K1).

Применялся для учета различий в затратах на строительство в Республике Татарстан от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® «Сооружения городской инфраструктуры» 2016г. данный коэффициент для региона «Республика Татарстан» составил величину 1,0.

2. Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K2)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в Республике Татарстан от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® «Сооружения городской инфраструктуры» 2016г., данный коэффициент для региона «Республика Татарстан» составляет величину 1,0.

3. Корректирующий коэффициент на различие в объемах или площадях (K3)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием (сооружением) и ближайшим параметром из справочника определялась с помощью коэффициентов, представленных в Таблице ниже:

Таблица 12.23. Корректирующие коэффициенты на отличия в объеме и в площади оцениваемого объекта и аналога

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Уо/Успр	Ко	So/Scпр	Ко
<0,10	1,24	<0,25	1,25
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,86-0,50	1,1
0,71-0,50	1,16	0,85-1,15	1
0,70-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	>1,50	0,93
>2,00	0,86		

Источник: С.А. Табакова В.М. Дидковский А.В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». -М.: ООО «КО-ИНВЕСТ®», 2016г.

Скриншот источников информации приведен в приложении к данному отчету.

4. Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты справочника до даты оценки (K4).

Коэффициент является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников Оценщика. Данный коэффициент приводит уровень базовых цен в цены дату оценки. Расчет коэффициента произведен как соотношение значений на 4 кв. 2023 г. к 1 кв. 2016 г.

Приволжский федеральный округ

(без НДС)

Объект строительства		Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства		
			Республика Татарстан	Самарская область	Пермский край
Многоквартирные жилые дома	Кирпичные	Оплата труда	25,73	31,60	34,03
		-	-	24,30	-
		Материалы, изделия и конструкции	8,09	8,17	8,43
		-	-	9,53	-
	Панельные	Эксплуатация машин и механизмов	11,01	12,01	12,37
		-	-	10,29	-
		Оплата труда	25,73	31,60	34,03
		-	-	24,30	-
	Монолитные	Материалы, изделия и конструкции	8,65	9,10	9,26
		-	-	10,22	-
		Эксплуатация машин и механизмов	10,89	11,77	12,16
		-	-	10,40	-
	Прочие	Оплата труда	25,73	31,60	34,03
		-	-	24,30	-
		Материалы, изделия и конструкции	7,83	8,10	8,25
		-	-	9,02	-
Подземная прокладка кабеля с медными жилами	Кирпичные	Эксплуатация машин и механизмов	11,02	11,92	12,25
		-	-	10,38	-
	Панельные	Оплата труда	25,73	31,60	34,03
		-	-	24,30	-
	Монолитные	Материалы, изделия и конструкции	8,08	8,33	8,51
		-	-	9,43	-
	Прочие	Эксплуатация машин и механизмов	10,98	11,91	12,27
		-	-	10,35	-
Подземная прокладка кабеля с медными жилами	Кирпичные	Оплата труда	25,73	31,60	34,03
		-	-	24,30	-
	Панельные	Материалы, изделия и конструкции	5,72	5,98	5,92
		-	-	6,51	-
	Монолитные	Эксплуатация машин и механизмов	9,29	9,88	10,11
		-	-	10,58	-
Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	Кирпичные	Оплата труда	25,73	31,60	34,03
		-	-	24,30	-
	Панельные	Материалы, изделия и конструкции	4,53	4,65	4,55
		-	-	5,16	-
	Монолитные	Эксплуатация машин и механизмов	9,21	9,78	10,01
		-	-	10,43	-
Воздушная прокладка провода с медными жилами	Кирпичные	Оплата труда	25,73	31,60	34,03
		-	-	24,30	-
	Панельные	Материалы, изделия и конструкции	6,08	6,24	6,24
		-	-	6,93	-
	Монолитные	Эксплуатация машин и механизмов	7,68	8,33	8,54
		-	-	9,44	-
Воздушная прокладка провода с медными жилами	Кирпичные	Оплата труда	25,73	31,60	34,03
		-	-	24,30	-
	Панельные	Материалы, изделия и конструкции	6,08	6,24	6,24
		-	-	6,93	-
	Монолитные	Эксплуатация машин и механизмов	7,68	8,33	8,54
		-	-	9,44	-

		-	24,30	-
Внешние инженерные сети водопровода	Материалы, изделия и конструкции	4,88	5,02	5,15
	-	-	5,67	-
	Эксплуатация машин и механизмов	11,70	12,42	12,68
Внешние инженерные сети канализации	-	-	11,52	-
	Оплата труда	25,73	31,60	34,03
	-	-	24,30	-
Внешние инженерные сети газоснабжения	Материалы, изделия и конструкции	8,56	8,66	8,64
	-	-	8,51	-
	Эксплуатация машин и механизмов	12,11	12,69	12,95
Внешние инженерные сети газоснабжения	-	-	11,64	-
	Оплата труда	25,73	31,60	34,03
	-	-	24,30	-
Внешние инженерные сети газоснабжения	Материалы, изделия и конструкции	6,14	6,35	6,37
	-	-	6,14	-
	Эксплуатация машин и механизмов	11,55	12,08	12,34
Внешние инженерные сети газоснабжения	-	-	11,13	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-

Объект строительства	Элемент прямых затрат ²	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства		
		Республика Татарстан	Самарская область	Нижегородская область

Таблица 12.24. Корректирующие коэффициенты перевода цен 1 кв. 2016 г. на 4 кв. 2023 г.

Показатель	Газопровод высокого давления	Газопровод высокого давления	Газорегуляторный пункт блочный	Газорегуляторный пункт блочный	Воздушная линия ВЛ	Комплектная трансформаторная	Опора	Источник информации	Ссылка на источник
Индекс 1 квартал 2016	5,81	5,81	5,81	5,81	3,78	3,78	3,78	Приложение 1 к письму Министра России от 19 февраля 2016 г. № 4688-ХМ/05	https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/10660/
Индекс 4 квартал 2023	6,13	6,13	6,13	6,13	6,02	6,02	6,02	Приложение 1 к письму Министра России от 28.12.2023г. №82261-ИФ/09	https://www.itat.ru/file/filemanag/3157edf97f775875e4606f081205b817.pdf
Расчетное значение	1,0551	1,0551	1,0551	1,0551	1,5926	1,5926	1,5926		

Рассмотренная в настоящем разделе методология определения стоимости затрат на замещение методом сравнительной единицы с использованием стоимостных показателей справочников Оценщика КО-ИНВЕСТ была реализована в разработанной Исполнителем расчетной таблице, учитывающей все вышеперечисленные факторы и параметры, определяющие затраты на замещение оцениваемого объекта недвижимого имущества.

Расчет значение восстановительной стоимости объектов оценки представлено в таблице ниже.

Таблица 12.25 Расчет стоимости затрат на замещение

Наименование показателя	Газопровод высокого давления	Газопровод высокого давления	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2ВУ1	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2ВУ1	Воздушная линия ВЛ-10кВ СИП-3 1*95	Комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0,4 кВ, мощностью 630кВА	Опора
Источник информации о базовой стоимости строительства	Сб. УПСС Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры» гИИЗ.06.009.34 стр. 89	Сб. УПСС Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры» гИИЗ.06.010.002 стр. 92	Сб. УПСС Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры " гИИЗ.06.018.0005 стр. 104		Сб. УПСС Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры» гИИЗ.10.007.0118 стр. 242	Сб. УПСС Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры» гИИЗ.10.001.0021 стр. 175	Сб. УПСС Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры» гИИЗ.10.006.09 стр. 238
Класс конструктивной системы	КС-8: основной материал конструкций : полиэтилен	КС-12: основной материал конструкций: металлический	КС-12: основной материал конструкций: металлический	КС-12: основной материал конструкций: металлический	КС-14: основной материал конструкций: металлический	КС-14: основной материал конструкций: металлический	КС-10: основной материал конструкций: железобетон
Базовая количественная характеристика	Длина	Длина	Количество	Количество	Длина	Количество	Количество
База стоимости (год)	01.01.2016	01.01.2016	01.01.2016	01.01.2016	01.01.2016	01.01.2016	01.01.2016
Стоимость строительства в базовых ценах, руб.	7 720 565,00	3 597 865,00	612 685,00	612 685,00	220 169	1 276 074,00	36 187,00
ед. изм.	руб./км.	руб./км.	шт.	шт.	руб./км.	шт.	шт.
Поправочный коэффициент (регионально-климатический)	1	1	1	1	1	1	1
Поправочный коэффициент на разницу в количественных характеристиках	1	1	1	1	1	1	1
Единичная стоимость строительства в базовых ценах (с учетом поправок), руб.	7 720 565,00	3 597 865,00	612 685,00	612 685,00	220,17	1 276 074,00	36 187,00
Характеристика объекта оценки,(км, шт.)	8,12	0,0192	1	1	0,035	1	1
Коэффициент на законченность конструкций	1	1	1	1	1	1	1
Индекс перевода стоимости строительства из базовых цен в цены на дату оценки	1,0551	1,0551	1,0551	1,0551	1,5926	1,5926	1,5926
Стоимость строительства объекта оценки в ценах на дату оценки, руб.	66 143 521,91	72 883,70	646 430,13	646 430,13	12 272,52	2 032 266,00	57 631,15
Прибыль предпринимателя	1	1	1	1	1	1	1
Полная восстановительная стоимость (стоимость замещения), руб. без НДС	66 143 521,91	72 883,70	646 430,13	646 430,13	12 272,52	2 032 266,00	57 631,15

Определение накопленного износа

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - \text{Ифиз.}) \times (1 - \text{Ифунк.устар.}) \times (1 - \text{Иэкон.устар.}),$$

где:

Ифиз. – физический износ (physical deterioration);

Ифунк.устар. – функциональное устаревание (functional obsolescence);

Иэкон.устар. – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

В рамках данного отчета физический износ определяем методом срока жизни.

Определение физического износа зданий и сооружений методом срока жизни производилось по формуле:

$$\text{Ифиз} = \text{ХВ} / \text{СПС} \times 100\%,$$

где:

ХВ – хронологический возраст, лет; СПС – срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Показатели сроков полезной службы, используемые в расчетах, принимается срок жизни предусмотренный «Едиными нормами амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», утвержденных постановлением Совета Министров СССР от 22.10.1990 г № 1072.

выделения заводских газов и сильного гололеда (Особый и IV районы), применяется коэффициент 1,3.

2. Для кабельных линий связи и телефонной канализации, проложенных в районах Дальнего Востока и Крайнего Севера (кроме Якутской АССР, Магаданской и Камчатской областей), а также для участков, проходящих под водой, в зонах вечной мерзлоты, тундры, горных рек, оползней, обвалов и агрессивных грунтов, применяется коэффициент 1,3; в Якутской АССР, Магаданской и Камчатской областях – 1,6.

Трубопроводы	301	
Газопроводы:		
чугунные (с раструбами)	30100	1,7
стальные и сооружения на них (без учета оборудования газорегуляторных пунктов)	30101	2,5
из неметаллических труб	30102	2,0
Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой):		
керамические	30103	2,5
железобетонные и бетонные	30104	5,0
асбоцементные	30105	3,3
Прочее силовое оборудование	407	
Вспомогательное силовое тепломеханическое оборудование (оборудование топливopодачи, насосы, емкости и оборудование химводooчиcтки, бойлерная установка с насосами, мостовой кран машинного зала и прочее общестационарное силовое тепломеханическое оборудование)	40700	3,7<17>
Силовое электротехническое оборудование и распределительные устройства (электрооборудование открытых и закрытых распределительных устройств, выключатели, реакторы, шины, измерительные трансформаторы, изоляторы, силовые трансформаторы, распределительные шины и сборки со всей аппаратурой, преобразователи и другое оборудование)	40701	4,4<18>

(в процентах к балансовой стоимости)

Группы и виды основных фондов	Шифр	Норма амортизационных отчислений
Передающие устройства	3	
Устройства электропередачи и связи	300	
Контактная сеть железных дорог на металлических и железобетонных опорах	30000	2,0
Трамвайная и троллейбусная контактная сеть:		
на железобетонных опорах	30001	1,9
на металлических опорах	30002	2,6
на деревянных опорах с металлическими или железобетонными пасынками	30003	3,8
без опор	30004	7,0
Троллейные линии козловых кранов на металлических и железобетонных опорах	30005	1,9
Воздушные линии электропередачи напряжением от 0,4 до 20 кВ:		
на металлических или железобетонных опорах	30006	3,0
на опорах из пропитанной древесины и непропитанной лиственницы	30007	4,0<7>
на опорах из непропитанной древесины	30008	6,0
Воздушные линии электропередачи напряжением 35 - 220, 330 кВ и выше на металлических и железобетонных опорах	30009	2,0

Таким образом, физический износ определялся путем деления хронологического возраста на срок полезной службы и умножением на 100%.

Используя описанные выше исходные данные, Исполнитель произвел расчет показателей физического износа в %.

Срок жизни элемента (экономическая жизнь)	100%
	Норма амортизации объекта, %

Хронологический возраст элемента = 2023 год- год строительства объекта.

Функциональный (моральный) износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Экономический износ вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

У объекта оценки на дату оценки не найдено признаков функционального износа, в связи с этим функциональный износ не определяем. Внешний износ не определяем в связи с его отсутствием.

Таким образом, накопленный износ равен физическому износу.

Таблица 12.27 Расчет совокупного износа

№	Наименование	Нормативный срок службы	Эффективный возраст, лет	Физический износ	Функциональный износ	Внешний износ	Совокупный износ
1	Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек", кад.№16:24:050801:2135, назначение: нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна						
-	Газопровод высокого давления	50	9	18,00%	0,00%	0,00%	18,00%
-	Газопровод высокого давления	40	9	22,50%	0,00%	0,00%	22,50%
-	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2ВУ1	10	9	90,00%	0,00%	0,00%	90,00%
-	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2ВУ1	10	9	90,00%	0,00%	0,00%	90,00%
2	ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0,4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0,4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линия ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ. СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396						

№	Наименование	Норматив- ный срок службы	Эффектив- ный возраст, лет	Физически й износ	Функцио- нальный из- нос	Внешний й износ	Совокупный й износ
-	Воздушная линия ВЛ-10кВ СИП-3 1*95	33,33	8	24,00%	0,00%	0,00%	24,00%
-	Комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0,4 кВ, мощностью 630кВА	22,73	8	35,20%	0,00%	0,00%	35,20%
-	Опора	33,33	8	24,00%	0,00%	0,00%	24,00%

Результат определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках затратного подхода

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

$S_{зп} = 33 (ЗВ) - СИ$, где:

$S_{зп}$ – стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках затратного подхода; 33 (ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);

СИ – совокупный износ объекта оценки.

Расчет стоимости объектов в рамках затратного подхода приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 12.28 Расчет стоимости с использованием затратного подхода

№	Наименование	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	Совокупный износ	Стоимость по данным за- тратного под- хода, руб.
1	Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек", кад.№16:24:050801:2135, назначение: нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна			
-	Газопровод высокого давления	66 143 521,91	18,00%	54 237 687,96
-	Газопровод высокого давления	72 883,70	22,50%	56 484,86
-	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2В-У1	646 430,13	90,00%	64 643,01
-	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2В-У1	646 430,13	90,00%	64 643,01
Итого:		67 509 265,86		54 423 458,85
2	ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линии ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396			
-	Воздушная линия ВЛ-10кВ СИП-3 1*95	12 272,52	24,00%	9 327,11
-	Комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0,4 кВ, мощностью 630кВА	2 032 266,00	35,20%	1 316 908,37
-	Опора	57 631,15	24,00%	43 799,67
Итого:		2 102 169,67		1 370 035,15

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общеизвестно, что каждый из подходов к оценке рыночной 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.

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ

Рыночная (справедливая) стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 07.03.2024г. округленно составляет:

9 997 581 000 (Девять миллиардов девятьсот девяносто семь миллионов пятьсот восемьдесят одна тысяча) руб.

№	Наименование объекта оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:350; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	1 195 484 000,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:354; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	246 232 000,00
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:356; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	550 035 000,00
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:357; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	674 951 000,00
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	3 510 000,00
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	3 010 000,00
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское, с.Песчаные Ковали, уч.8	414 056 000,00
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань	47 349 000,00
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали	221 325 000,00
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	2 692 949 000,00
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:355; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	636 217 000,00
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	18 495 000,00
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м, кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	556 856 000,00
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение	508 375 000,00

№	Наименование объекта оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	184 757 000,00
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции, общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	1 558 917 000,00
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	116 457 000,00
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	48 793 000,00
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	18 843 000,00
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	28 402 000,00
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общая площадь 25 789 кв.м., кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	38 847 000,00
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	27 643 000,00
23	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:0014; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	48 605 000,00
24	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семирежье до автодороги Москва-Минск	50 807 000,00
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	4 999 000,00
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки), общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье	11 140 000,00
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) Россия, Ростовская обл., Азовский район, установлено относительно ориентира. Центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад.кварт. 61:01:0600007, ЗАО "Батайское" (пашня-поле №III к уч.2), расположенного в границах участка	14 064 000,00
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м. кадастровый номер 23:26:01 01 000:762; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка	20 670 000,00
29	ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП	1 370 000,00

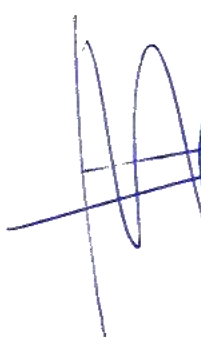
№	Наименование объекта оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линии ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396	
30	Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек" кад№ 16:24:050801:2135, назначение: нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна	54 423 000,00
	Итого	9 997 581 000,00

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

Оценщик

 И.П.Носова

Директор ООО «КонТраст»

 Р.В. Ибрагимов



ПРИЛОЖЕНИЕ

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Участок 5,31 га (ИЖС) на продажу в Столбиче | Продажа земельных участков в Столбиче | Авито

Участок 5,31 га (ИЖС)

42 480 000 ₽

80 000 ₽ за сотку

Кредит для бизнеса до 50 млн ₽ за 1 день Подробнее

8 958 724-80-40

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть прощайте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

ИП

Агентство

На Авито с ноября 2014

Заквершено 51 объявление

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Альбина

Об участке

Площадь: 531 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, с. Сапуголи, ул. Черлаки, 13

Описание

Продаю участки под ИЖС для застройщика

Лаишевский район

С. Сапуголи (Никольское)

первая линия на небольшом озере, 531 сотка (5,31га)

От Казани едем 20 минут. До Волги 20 минут.

Так же есть другие варианты, могу прислать.

А также смотрите в моем профиле.

Ориентир

Усадьбы, столбичи, габичево, песчаные ковалы, Державино, лаишево, каиты, мирный, привольский.

№ 37A0928657 - вчера в 20:02 - 12 просмотров (+5 сегодня)

Поискать

Сообщения

10:25 13.02.2024

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_531_ga_izhs_3740928657

Участок 4,98 га (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Участок 4,98 га (ИЖС)

45 600 000 ₽

91 621 ₽ за сотку или предложите свою цену

Рейтинг: 4,0/5.0
Альфа-банк для бизнеса в Альфа-Банке Подробнее

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торговаться? Когда можно посмотреть?

Гулнара
Частное лицо
На Авито с июля 2016
Эквивалент - 291 к/СО

12 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 497,7 сот. Расстояние до центра города: 32 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское

Описание

Земельный участок село Никольское. ИЖС. Электроснабжение, газ, вода на границе участка. Торги и встречные предложения рассматриваются. Возможен обмен на коммерческую недвижимость в г.Казань, г.Нижнекамск.

№ 2194099421 - 28 января в 17:28 - 853 просмотра (+0 сегодня)

Показать фото

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498ga_izhs_2194099421

www.avito.ru Участок 16 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Найдены предложения по запросу «Участок 16 га (СНТ, ДНП)»

Участок 16 га (СНТ, ДНП)

160 000 000 ₽
100 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 917 290-49-40

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуёте? Когда можно посмотреть?

Марат
Частное лицо
На Авито с апреля 2015

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 1600 сот. Расстояние до центра города: 21 км

Расположение
Республика Татарстан, 16К/1076 [Показать карту](#)

Описание
Участок 16 га расположен Лавишевский р-н, вдоль дороги в п. Песчаные Ковали, первая линия.
Коммуникации свет, газ рядом с участком.
Участок идеально подходит для ведения бизнеса придорожного сервиса.
гостиницы, АЗС и т.д.
Будет сделан съезд на участок с трассы.
Поможем с переводом!
Небольшой торг уместен с реальными покупателями!

№ 3075282272 - 18 декабря 2023 - 474 просмотра (~1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления
Строительство домов и коттеджей

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_3075282272

Участок 9,7 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Участок 9,7 сот. (ИЖС)

3 000 000 Р
309 278 Р за сотку

8 905 317-18-58

АН Вершина
Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Виктория

Об участке
Площадь: 9,7 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, жилой массив Лесная поляна
р-н Привольский

Описание
Продается земельный участок Республика Татарстан, г. Казань, с. Усады площадью 9,7 соток земли с кадастровым номером 16-24-150303-353, от города 15 минут на автомобиле.
Участок находится вдали от центральной дороги, тихое, спокойное местечко для постройки дома своей мечты. Участок ИЖС.

№ 3409454381 - 15 февраля в 15:59 - 2090 просмотров (+30 сегодня) [Пожаловаться](#)

Другие объявления компании

Сообщения

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_97_sot_izhs_3409454381

www.avito.ru Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Участок 10 сот. (ИЖС)

2 600 000 Р

8 919 690-28-72

Наличать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть прощайте? Торг участком? Когда можно посмотреть?

Травинко Агентство Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбическое сельское поселение, с. Усады, Полевая ул., 2

Показать карту

Описание

Продается земельный участок 10 соток, в коттеджном поселке "Травинко Village"

Участок находится в 15 мин от г. Казани, хорошее место для строительства дома.

Участок от собственника

Письмо в авито-чат или звоните по указанному номеру телефона в авито!

Разрешение на строительство на руках!

В поселке есть все необходимое для проживания

▲ Свет, ГАЗ

▲ Дороги все хорошие, с твердым покрытием

▲ Имеется вся инфраструктура: магазины, аптеки, медпункты. Всем детям есть места в школе и детском саду

Для осмотра участка можете позвонить и оставить заявку, скорректируем время осмотра, также ответим на все интересующие вопросы по земельному участку!

Добавляйте объявление в избранное, чтобы не потерять! Если объявление еще висит, участок не продан.

Артикул: г-е 41129/1q5

№ 3629152922 - 31 января в 10:15 - 169 просмотров (+5 сегодня)

Покажетесь

Другие объявления компании

Сообщения

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3629152922

Участок 6,4 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Участок 6,4 сот. (ИЖС) 2 280 000 Р

8 987 420-19-80

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Ханский Дом
Агентство
На Авито с сентября 2022
Завершено 32 объявления
Результаты проверены

13 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 6,4 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Привольный район, жилой комплекс Ясная Поляна, р-н Привольный

Скрыть карту

Уникальное предложение для тех, кто мечтает о собственном доме!
Продается земельный участок площадью 8 соток, расположенный в живописном месте на окраине города.
Здесь вы сможете построить свой дом мечты, наслаждаться чистым воздухом и красотами природы.
Все коммуникации рядом с участком!
Участок правильной, прямоугольной формы.
Остановка общественного транспорта
20 минут пешим ходом до ближайшей общеобразовательной школы, 30 минут - до детского сада
Не упустите свой шанс стать счастливым обладателем собственного уголка природы!
Кадастровый номер данного участка: 16-24-090704-3524
ВСЕГО ДОСТУПНО К ПРОДАЖЕ - 10 УЧАСТКОВ С ПОДЪЕЗДОМ!!
16-24-090704-3520
16-24-090704-3521
16-24-090704-3522
16-24-090704-3523
16-24-090704-3533
16-24-090704-3531
16-24-090704-3530
16-24-090704-3529
16-24-090704-3527
16-24-090704-3528
Звоните и записывайтесь на просмотр уже сегодня!
Есть и другие участки в разных локациях города!
Большой выбор, выгодные цены, юридическую чистоту сделок - ГАРАНТИРУЕМ!
Нас можно найти: участок, земельный участок, купить земельный участок, договор участок, купить дом, кирпичный дом, частный дом, коттедж, купить кирпичный дом, купить частный дом, строительство частных домов, купить коттедж, звено коттеджи, дом коттедж, купить дом коттедж, звено дома коттеджи

№ 3030736425 - 8 февраля в 11:53 - 2385 просмотров (+6 сегодня) Показать

Сообщения

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot_izhs_3030736425

The screenshot displays the Avito website interface for a land plot listing. The main heading is "Участок 9,5 сот. (промназначения) на продажу в Менделеевске | Продажа земельных участко...". Below this, there's a large photo of a dirt plot with a yellow excavator. To the right of the photo, the price is listed as "2 000 000 Р" with a note "210 526 Р за сотку или предложите свою цену". A contact number "8 987 211-34-54" and a "Написать сообщение" button are visible. Below the photo, the text "Об участке" and "Площадь: 9,5 сот." is shown. The "Расположение" section mentions "Республика Татарстан, Менделеевский р-н, Менделеевск, ул. Мира". The "Описание" section states "Продаю участок под сто или стоянка машин 16-27:110132:1595" and "Продаю без строений и плит пустая земля". A sidebar on the right features a Tinkoff advertisement with the text "Теперь кэшбэк по кредитке рублями" and "Оформите до 29 февраля". The bottom of the page shows a Windows taskbar with various application icons and a system clock indicating 18:27 on 29.02.2024.

https://www.avito.ru/mendeleevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot._promnaznacheniya_1859705237

Участок 6 га (промназначения) на продажу в Елабуге | Продажа земельных участков в Елабуге...

Участок 6 га (промназначения)

59 000 000 ₽
98 333 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 724-05-31

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаётся? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Реплика
Частное лицо
На Авито с июня 2011
Завершено 15 объявлений
Документы проверены Эксперт - 27 кг СО

5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 600 сот. Расстояние до центра города: 14 км

Расположение
Республика Татарстан, Елабужский р-н, Бехтеревское сельское поселение

Скрыть карту

Описание
Продаю Земельный участок промышленного назначения 6Га с готовой проектной документацией. Прилегает к трассе М7, в 5 км от ОЗЗ АЛЛАБУГА. Участок имеет два выезда и выезда, максимальное удобство для транзитных машин. Расположение от развязок указано на схеме в объявлении. Подходит для размещения промышленных объектов, объекта придорожного сервиса, гостиничного сервиса, продажи товаров и услуг.

№ 3324239396 - 27 февраля в 10:05 - 353 просмотра (+1 сегодня) Показать

Похожие объявления

ТИНЬКОФФ
Платинум
Теперь кэшбэк по кредитке рублями
Оформите до 29 февраля

ТИНЬКОФФ
Платинум
Теперь кэшбэк по кредитке рублями
Оформите до 29 февраля

https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnaznacheniya_3324239396

Участок 19,9 сот. (промназначения) на продажу в Набережных Челнах | Продажа земельных участк...

Участок 19,9 сот. (промназначения) 2 631 450 Р
132 234 Р за сотку

8 917 930-69-40

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть продать? Торгуем? Когда можно посмотреть?

АО Татанерго
Агентство
На Авито с сентября 2017
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Гузель

Об участке
Площадь: 19,9 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Набережные Челны, Тацовский пр.
р-н Центральный

Описание
(16:52:090206:1327) Заключение договора купли-продажи указанного имущества, осуществляется по результатам сбора электронных заявок и предложений на электронной торговой площадке b2b-center. Заявки и предложения принимаются через электронную торговую площадку b2b-center. Обращаем ваше внимание на то, что приведенная информация носит исключительно информационный характер и ни при каких условиях не является публичной офертой, определенной положениями Статьи 437 (п.2) Гражданского кодекса Российской Федерации. Стоимость реализации является начальной минимальной.

№ 2140511157 - 12 февраля в 10:44 - 5228 просмотров (+5 сегодня)

Похожие объявления

Реклама: объявления, объявления, поиск, безопасность, реклама на сайте, объявления, карьера, авто, услуги, блог, авто, товары, мобильные приложения

Авито - сайт объявлений России © 2000-2024. Служба безопасности. Отображение услуг на Авито, вы размещаете услуги. Авито использует персональные данные пользователей.

https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_199_sot_promnaznacheniya_2140511157

Участок 76,51 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Ав...

Участок 76,51 га (СНТ, ДНП)

230 000 000 Р
30 061 Р за сотку

8 958 724-22-32

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть промёт? Торг участком? Когда можно посмотреть?

НП
Агентство
На Авито с января 2014
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Николай

Об участке
Площадь: 7651 сот. Расстояние до центра города: 20 км

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

Описание
Продаю земельный участок сельскохозяйственного назначения в Лаишевском районе село Песчаные Ковали, участок примыкает к селу, очень перспективное место. Площадь 7651 сотка.

№ 3835514364 - 18 февраля в 22:50 - 211 просмотров (+4 сегодня)

Похожие объявления

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7651_ga_snt_dnp_3835514364

Участок 2,3 га (СНТ, ДНП) на продажу в Лайшево | Продажа земельных участков в Лайшево | ...

Участок 2,3 га (СНТ, ДНП)

13 700 000 Р
59 565 Р за сотку
или предложите свою цену

8 958 720-02-83

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торговаться?

Когда можно посмотреть?

Ирина К
5.0 ★★★★★ 92 отзыва
Агентство
На Авито с октября 2020
Реквизиты проверены

9 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 230 сот. Расстояние до центра города: 12 км

Расположение
Республика Татарстан, Лайшевский р-н, Среднедевятовское сельское поселение

Описание
Участок (СНТ, земля сельскохозяйственного назначения) 2,3 Га
• Первая линия трассы Казань - Оренбург Р-239
• Электричество, газ рядом.
• 40 км до города.
• На сегодняшний день, поля обслуживаются (засеиваются фермерами)
• Продажа от собственника
Местоположение: РФ РТ Лайшевский муниципальный район.
Среднедевятовское сельское поселение.
К Вашему вниманию представлен участок 2,3 Га Сельскохозяйственного назначения. Идеально подойдет под ТЕПЛИЦУ, ФЕРМЕРСКОЕ ХОЗЯЙСТВО.
Рядом с участком (150м) находится ТП
Линии ЛЭП проходят по участку.
Завез можно организовать с двух сторон, как с трассы так и со стороны села.
Участок граничит с действующей фермой и зернотоком. (Корм, техника, удобрения все рядом) Рабочих можно привлечь с посёлка.
* ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА
Также идут:
(Участок первая линия, участок сельскохозяйственного назначения, участок СНТ, участок под теплицу, участок под засевание, участок под ферму, участок вдоль трассы, участок в Лайшево, участок в Лайшевском районе)

№ 3597989048 - 20 февраля в 21:40 - 73 просмотра (+0 секунд)

Похожие объявления

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_snt_dnp_3597989048

Участок 5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Участок 5 га (СНТ, ДНП)

20 000 000 ₽
40 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 747-84-99

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

База
Частное лицо
На Авито с марта 2018
Завершено 205 объявлений
Эквивалент: -37.6 тонн CO₂

20 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 500 сот. Расстояние до центра города: 25 км

Расположение
Республика Татарстан, Пестрчинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Камыш

Описание
Ровный участок

Показать карту

Сообщения

Участок 5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

20 000 000 ₽
40 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 747-84-99

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

База
Частное лицо
На Авито с марта 2018
Завершено 205 объявлений
Эквивалент: -37.6 тонн CO₂

20 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 500 сот. Расстояние до центра города: 25 км

Расположение
Республика Татарстан, Пестрчинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Камыш

Описание
Ровный участок

Показать карту

Сообщения

№ 4081913940 - 15 февраля в 07:27 '92 просмотр (0 сегодня)

Показывать

Похожие объявления

Строительство домов и коттеджей

Сообщения

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_4081913940

Участок 10,6 га (промназначения) на продажу в Городище | Продажа земельных участков в Г...

Участок 10,6 га (промназначения)

19 990 000 Р

18 858 Р за сотку
или предложите свою цену

Почему выгодно:
Выгодные условия и быстрое
одобрение Подробнее

8 934 555-19-44

Написать сообщение
Отвечает оперативно

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть пробитые? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

Владислав
Частное лицо
На Авито с мая 2019
Завершено 34 объявления
Документы проверены
Эквивалент - 3,18 тонн СО₂

33 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 1060 сот. Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское
городское поселение, рп. Городище

Скрыть карту

Показать карту

Описание

Предлагаем к Вашему вниманию участок промышленного назначения площадью 10,6 Га.

Участок идеально подойдет для использования под:

- логистический парк, складской терминал, распределительный комплекс;
- оптово-розничный продовольственный центр;
- автотехнический центр большегрузных машин СТО, охраняемой стоянкой и гостиницей;
- автосалон, дилерский центр легковых и грузовых автомобилей;
- строительный/вещевой оптово-рознично-склад/рынок;
- организация другой производственно-хозяйственной деятельности.

Инвестиционная привлекательность обусловлена:

- перспективностью строительства многофункционального логистического комплекса либо объекта придорожной инфраструктуры (мотель/гостиница со стоянкой, предприятия общественного питания, сервисные и дилерские центры) вблизи федеральной трассы, соединяющей Волгоградскую область с центральными регионами России;
- градоостроительной и инженерно-технической проработкой земельного участка;
- выгодным расположением земельного участка непосредственно на М-6;
- отсутствием подобных участков в данной локации;
- отсутствием концентрации складов и логистических центров, продовольственных терминалов и ритейл-парков в данной локации.

По границе участка проходит Электрчество и газ.

Для проезда к участку организован сервитут.

Сообщения

Участок 10,6 га (промназначения) на продажу в Городище | Продажа земельных участков в Г...

предлагаем к вашему вниманию участок промышленного назначения площадью 10,6 Га.

Участок идеально подойдет для использования под:

- логистический парк, складской терминал, распределительный комплекс;
- оптово-розничный продовольственный центр;
- автотехнический центр большегрузных машин, СТО, охраняемой стоянкой и гостиницей;
- автосалон, дилерский центр легковых и грузовых автомобилей;
- строительный/вещевой оптово-розничный склад/рынок;
- организация другой производственно-хозяйственной деятельности.

Инвестиционная привлекательность обусловлена:

- перспективностью строительства многофункционального логистического комплекса либо объекта придорожной инфраструктуры (мотель/гостиница со стоянкой, предприятия общественного питания, сервисные и дилерские центры) вблизи федеральной трассы, соединяющей Волгоградскую область с центральными регионами России;
- градоостроительной и инженерно-технической проработкой земельного участка;
- выгодным расположением земельного участка непосредственно на М-6;
- отсутствием подобных участков в данной локации;
- отсутствием концентрации складов и логистических центров, продовольственных терминалов и ритейл-парков вданной локации.

По границе участка проходит Электрчество и газ.
Для проезда к участку организован сервитут.

Звоните!

19 990 000 Р
18 858 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)
Решка: [выложить](#)
Выгодные условия и быстрое одобрение [Подробнее](#)

8 934 555-19-44

Написать сообщение
Отвечает в этот час

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Владислав
Частное лицо
На Авито с мая 2019
Завершено 34 объявления
[Документы проверены](#)
Эквивалент - 5,18 тонн СО₂

33 объявления пользователя
Подписаться на продавца

№ 2462912930 - 28 февраля в 21:43 - 998 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Решка: [выложить](#) | [Объявления](#) | [Помощь](#) | [Безопасность](#) | [Решка на сайте](#) | [О нас](#) | [Контакты](#) | [Авито Журнал](#) | [Еще](#) | [Авито Поиск](#) | [Мобильное приложение](#)

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_106_ga_promnaznacheniya_2462912930

Участок 1,4 га (промназначения) на продажу в Городище | Продажа земельных участков в Го...

Участок 1,4 га (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



Об участке
Площадь: 140 сот. Расстояние до центра города: 5 км

Расположение
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище [Показать карту](#)

Описание
Продаю земельный участок в Городищенском городском поселении, промышленная зона.
Площадь: - 3,45 Га

3 900 000 Р
27 857 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 961 684-71-61

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Алекс
Агентство
На Авито с сентября 2019
Завершено 17 объявлений

6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Масим

Участок 1,4 га (промназначения) на продажу в Городище | Продажа земельных участков в Го...

Площадь: 140 сот. Расстояние до центра города: 5 км

3 900 000 Р
27 857 Р за сотку
или предложите свою цену

Расположение
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище [Показать карту](#)

Описание
Продаю земельный участок в Городищенском городском поселении, промышленная зона.
Площадь:
— 3,45 Га
— 1,40 Га
Транспортное сообщение:
— Удобные транспортные развязки
Возможные виды деятельности:
— Легкая промышленность
— Фармацевтическая промышленность
— Пищевая промышленность
— Строительная промышленность
— Энергетика
— Целлюлозно-бумажная промышленность
— Научно-производственная деятельность
— Складское хозяйство
— Хранение автотранспорта
Стоимость:
— Указана за участок 1,40 Га.
Связь со мной: Если не удаётся дозвониться, пожалуйста, оставьте сообщение на Авито. Обязательно перезвоню!
Продажа от собственника. Без посредников.

№ 2945499741 - сегодня в 12:37 - 1337 просмотров (-0 сегодня) [Пожаловаться](#)

8 961 684-71-61
Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу участком?
Когда можно посмотреть?

Аппос
Агентство
На Авито с сентября 2019
Завершено 17 объявлений
6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Максим

Сообщения

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_345ga_promnaznacheniya_2945499741

Участок 17 га (промназначения) на продажу в Ерзовке | Продажа земельных участков в Ерзовке | А...

Площадь: 1700 сот. Расстояние до центра города: 2 км

20 000 000 Р
11 765 Р за сотку

Участок 17 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку




Об участке
Площадь: 1700 сот. Расстояние до центра города: 2 км

Расположение
Ерзовское городское поселение [Показать карту](#)

Описание

8 988 959-04-87
Написать сообщение
Отвечает через 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу участком?
Когда можно посмотреть?

СОЮЗ РЕЗУЛЬТОВ
Агентство
На Авито с февраля 2016
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Олигерова Илона Олеговна

Сообщения

Участок 17 га (промназначения) на продажу в Ерзовке | Продажа земельных участков в Ерзовке | А...

20 000 000 Р
11 765 Р за сотку

8 988 959-04-87

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть профиль? Торг участком? Когда можно посмотреть?

ОБ участке
Площадь: 1700 сот. Расстояние до центра города: 2 км

Расположение
Ерзовское городское поселение [Показать карту](#)

Описание
Продается земельный участок в территориальной зоне для строительства производственных объектов 2 класса опасности, в черте населенного пункта. Перевод в течение 10 рабочих дней, документы готовы. Видов использования основных - 6, условных - 6. Границы с Мирадогором. Коммунальные все рядом, дорога к участку муниципальная и стоит на кадастровом учете. ТУ готовится после определения вида использования. Участок ровный, правильной формы. 34:03:140113:13
Документы: Выписка ЕГРН, Градостроительный план земельного участка. Условия продажи обсуждаются, возможен обмен, торг. Звоните!

№ 3795885560 - 7 февраля в 20:37:103 просмотр (x2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Сообщения

https://www.avito.ru/erzovka/zemelnye_uchastki/uchastok_17_ga_promnaznacheniya_3795885560

Участок 94 сот. (промназначения) на продажу в Воронеже | Продажа земельных участков в Вороне...

18 500 000 Р
196 809 Р за сотку

8 919 244-96-20

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть профиль? Торг участком? Когда можно посмотреть?

ОБ участке
Площадь: 94 сот. Расстояние до центра города: 21 км

Сообщения

www.avito.ru Участок 94 сот. (промназначения) на продажу в Воронеже | Продажа земельных участков в Вороне...

18 500 000 Р
186 809 Р за сотку

8 919 244-96-20

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть промзона? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

ДОМ.ЛОКС+
Агентство
На Авито с октября 2013
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Светлана

Об участке
Площадь: 94 сот. Расстояние до центра города: 21 км

Расположение
Воронежская обл., Рамонский р-н, М-4 Дон, 492-й километр, 50 [Показать карту](#)

Описание
продан земельный участок с кадастровым номером 36-25-6945018-56 в собственности по красной линии автодороги М 4 по направлению в Воронеж, в районе старого поста ДПС и весовой, поворот к СНТ Радар, участок промназначения под строительство Автогенератора, склада, производства, придорожного комплекса, гостиницы и иное. Все коммуникации рядом: газ высокого давления проходит в 300 метрах от участка, электричество идет по столбам вдоль участка, по водоснабжению нужно делать свою скважину и сливную яму. Поможем с согласованием и подключением электричества и газа! Участок огорожен забором, съезд с трассы есть! град план есть!

№ 2321598531 - 12 февраля в 14:55 - 3671 просмотр (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Сообщения

https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot._promnaznacheniya_2321598531

www.avito.ru Участок 2 га (промназначения) на продажу в Рамони | Продажа земельных участков в Рамони | Ави...

Участок 2 га (промназначения)
главная > недвижимость > земельные участки > купить > 1 промназначения

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

20 000 000 Р
100 000 Р за сотку

8 910 732-53-31

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть промзона? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Служба недвижимости Алекс
Агентство
На Авито с марта 2011
[Результаты проверки](#)
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Викторина Катеева

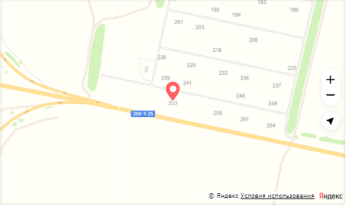
Об участке
Площадь: 200 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение
Айдаровское сельское поселение, садовые участки Надежда, 253 [Скрыть карту](#)

Участок 2 га (промназначения) на продажу в Рамони | Продажа земельных участков в Рамони | Ави...

Об участке
Площадь: 200 сот. Расстояние до центра города: 8 км **20 000 000 ₽**
100 000 ₽ за сотку

Расположение
Аидаровское сельское поселение, садовые участки Надежда, 253



Описание
Продам земельный участок из категории земель - земли промышленности на территории Рамонского района Воронежской области.
Расположенный вдоль трассы (красная линия) с высокой интенсивностью движения.
Использование участка многопрофильное.
Участок в собственности!!!!
Звоните!

№ 3638918825 - 13 февраля в 11:53 - 134 просмотра (-0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Пожимые объявления

8 910 732-53-31

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Есть промзона?](#) [Торг возможен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

[Служба недвижимости Алекс](#)
Агентство
На Авито с марта 2011
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
Викторин Кагаева

Сообщения 0

https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_3638918825

Участок 100 сот. (промназначения) на продажу в Воронеже | Продажа земельных участков в Ворон...

Участок 100 сот. (промназначения) **15 000 000 ₽**
150 000 ₽ за сотку

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



Об участке
Площадь: 100 сот. Расстояние до центра города: 26 км

Расположение
Воронежская обл., Рамонский р-н, Новокиевтинское сельское поселение

Описание
Открыт к продаже участок 100 сот, который находится в 1,7 км от трассы М4 в сторону Новокиевтино.
Категория земель: Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:
Для сельскохозяйственного производства

8 915 541-08-23

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Есть промзона?](#) [Торг возможен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

[Этажи Воронеж](#)
Агентство
На Авито с сентября 2016
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
Геннадий Вадимович

Сообщения 0

www.avito.ru Участок 100 сот. (промназначения) на продажу в Воронеже | Продажа земельных участков в Ворон...



15 000 000 Р
150 000 Р за сотку

8 915 541-08-23

Написать сообщение

Об участке
Площадь: 100 сот. Расстояние до центра города: 26 км

Расположение
Воронежская обл., Рамонский р-н, Новокиевтинское сельское поселение [Показать карту](#)

Описание
Открыт к продаже участок 1ГА, который находится в 1,7 км от трассы М4 в сторону Новокиевтинского.
Категория земель: Земли населённых пунктов
Разрешённое использование:
Для сельскохозяйственного производства
На данном этапе электричество пока не подведено, но всё обсуждается.
Занятосадовому покупателю поможем перевести в категорию Промназначения.
Предложение по цене действует до весны.
Так же есть смежный участок 3,3 ГА.
При покупке обоих участков стоимость обсуждается. Номер в базе: 10610894.
Район: Новокиевтинское сельское поселение.

№ 3661390278 - сегодня в 07:41 - 10 просмотров (+10 сегодня) [Пожаловаться](#)

Пожоие объявления

Сообщения

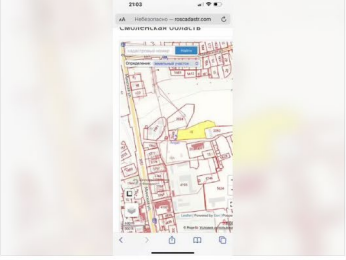
https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_3661390278

www.avito.ru Участок 80 сот. (промназначения) на продажу в Печерске | Продажа земельных участков в Печерск...

главная > недвижимость > земельные участки > купить > 1 промназначения

Участок 80 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



15 000 000 Р
187 500 Р за сотку
или предложите свою цену

8 910 720-70-87

Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё раз просмотреть? Торговаться? Когда можно посмотреть?

Виктор
Частное лицо
На Авито с октября 2012
Завершено 6 объявлений
[Документы проверены](#)

17 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 80 сот.

Расположение
Смоленский район, село Печерск, Мясная улица [Скрыть карту](#)



Сообщения

www.avito.ru Участок 80 сот. (промназначения) на продажу в Печерске | Продажа земельных участков в Печерск...

15 000 000 Р
187 500 Р за сотку
или предложите свою цену

8 910 720-70-87

Написать сообщение

Об участке
Площадь: 80 сот.

Расположение
Смоленский район, село Печерск, Минская улица

Скрыть карту

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Виктор
Частное лицо
На Авито с октября 2012
Завершено 6 объявлений
Документы проверены

17 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Описание
Участок 0,8 га газ канализация 380

№ 2736333768 - 7 февраля в 20:01 - 814 просмотров (+3 сегодня) Показать

Похожие объявления

Сообщения

https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_80sot._promnaznacheniya_2736333768

www.avito.ru Участок 6,55 га (промназначения) на продажу в Печерске | Продажа земельных участков в Печерск...

Участок 6,55 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

69 900 000 Р
106 652 Р за сотку
или предложите свою цену

8 980 699-36-84

Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
На Авито с февраля 2018

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 655,4 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Расположение
Смоленская обл., Смоленский р-н, д. Никольское

Скрыть карту

Сообщения

www.avito.ru Участок 6,55 га (промназначения) на продажу в Печерске | Продажа земельных участков в Печерске...

Об участке
Площадь: 655,4 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Расположение
Смоленская обл., Смоленский р-н, д. Никольское [Скрыть карту](#)

Описание
Продам з/у, адрес: Смоленская область, смоленский район, с/п Крокоткинское, д. Никольское. 65536м2. Кадастровый номер: 67:18.0030201:2405. Назначение земли: Для строительства здания общественного - делового назначения. Собственник.

№ 2701494326 - 25 февраля в 12:46 - 404 просмотра (+1 сегодня) [Пожалуйста](#)

Похожие объявления

69 900 000 ₽
106 652 ₽ за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 980 699-36-84

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Еще продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо
На Авито с февраля 2018

[Подписаться на продавца](#)

Поиск

https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_655ga_promnaznacheniya_2701494326

www.avito.ru Участок 9,8 га (промназначения) на продажу в Печерске | Продажа земельных участков в Печерске...

Участок 9,8 га (промназначения)

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

Об участке
Площадь: 980 сот. Расстояние до центра города: 3 км

Расположение
Смоленская обл., Смоленский р-н, М-1 Беларусь, 384-й километр [Показать карту](#)

Описание
Участок ИЖС. С/Х. ПРОМНАЗНАЧЕНИЕ от ПЕРВОГО ЛИЦА!!! БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ!!! Агентство На Авито с февраля 2012 [Документы проверены](#)

1850 000 ₽
1 888 ₽ за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 910 720-71-88

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Еще продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

13 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Виталий Михайлович

Поиск

www.avito.ru Участок 9,8 га (промназначения) на продажу в Печерске | Продажа земельных участков в Печерске...

Выставлен на
рынок: 22.07.2019

Земельный участок

1 850 000 ₽
1888 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 910 720-71-88

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Участки ИЖС, С/Х,
ПРОМНАЗНАЧЕНИЯ от ПЕРВОГО
ЛИЦА!!! БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ!!!
Агентство
На Авито с февраля 2012
[Документы проверены](#)

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виталий Михайлович

Об участке
Площадь: 980 сот. Расстояние до центра города: 3 км

Расположение
Смоленская обл., Смоленский р-н, М-1 Беларусь, 384-й километр [Показать карту](#)

Описание
От собственника!
Продам Участки на Трассе М-1(Москва-Минск), ПРОМНАЗНАЧЕНИЯ, площадью от 1 до 52 Га!!! Участки на Первой Линии!!!! При въезде в Смоленск и на Федеральных развязках на Белорусь! Градостроительные планы! Кадастровые номера на фото. По генеральному плану -...Земли Промназначения... Зона П1.1. Перевод в нужные разрешённые использование до 3-ех месяцев. Подойдёт под Производства. Опель-производства, стиральки, мойки Грузового транспорта и т.д. При заинтересованности всё обсуждаемо...Рассрочка...Цены уточняйте!

№ 2063285489 - 22 февраля в 09:31 - 5424 просмотра (+5 сегодня) [Покажетесь](#)

Сообщения

https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_98ga_promnaznacheniya_2063285489

www.avito.ru Участок 4,8 га (СНТ, ДНП) на продажу в Волгограде | Продажа земельных участков в Волгограде | A...

Участок 4,8 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

3 400 000 ₽
7 083 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 961 684-71-61

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

А Плюс
Агентство
На Авито с сентября 2019
Завершено 17 объявлений

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Максим

Об участке
Площадь: 480 сот. Расстояние до центра города: 36 км

Расположение
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Котлубанское сельское поселение [Скрыть карту](#)

Участок 4,8 га (СНТ, ДНП) на продажу в Волгограде | Продажа земельных участков в Волгограде | А...

Волгоградская обл., Городищенский р-н, Котлубанское сельское поселение

3 400 000 Р
7 081 Р за сотку
или предложите свою цену

8 961 684-71-61

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

А плюс
Агентство
На Авито с сентября 2019
Завершено 17 объявлений

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Максим

Описание

Продаю земельный участок в посёлке Котлубань, Волгоградская область:
Кадастровый номер: 34-03-050002-1025

Особенности участка:

- Подключение к электросети до 250 кВт
- Удобный доступ с трассы Р-22
- Железнодорожный тупик всего в 500 метрах от участка

Разрешение и возможности:

- Официальное разрешение на размещение овощехранилища
- Возможность изменения назначения участка под другие виды деятельности с нашей поддержкой

Связь со мной: Если не удаётся дозвониться, пожалуйста, оставьте сообщение на Авито. Обязательно перезвоню!

Продажа от собственника. Без посредников.

№ 3425170181 - 5 февраля в 13:03 - 410 просмотров (+2 сегодня) Показать

Сообщения

https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_48_ga_snt_dnp_3425170181

Участок 12,45 га (СНТ, ДНП) на продажу в Волгограде | Продажа земельных участков в Волгограде | ...

Участок 12,45 га (СНТ, ДНП)

7 900 000 Р
6 345 Р за сотку
или предложите свою цену

8 961 684-71-61

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

А плюс
Агентство
На Авито с сентября 2019
Завершено 17 объявлений

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Максим

Об участке

Площадь: 1245 сот. Расстояние до центра города: 37 км

Расположение

Волгоградская обл., Городищенский р-н, Котлубанское сельское поселение

Сообщения

Участок 12,45 га (СНТ, ДНП) на продажу в Волгограде | Продажа земельных участков в Волгограде |...

7 900 000 Р
6 345 Р за сотку
или предложите свою цену

8 961 684-71-61

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Адрес
Агентство
На Авито с сентября 2019
Завершено 17 объявлений

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Максим

Описание
Продаю земельный участок в посёлке Котлубань, Волгоградская область:
Кадастровый номер: 34-03-050002-442

Особенности участка:

- Подключение к электросети до 250 кВт
- Доступ к газопроводу и питьевой воде
- Удобный доступ с трассы Р-22
- Железнодорожный тупик всего в 500 метрах от участка

Разрешение и возможности:

- Официальное разрешение на размещение овоохранителя
- Возможность изменения назначения участка под другие виды деятельности с нашей поддержкой

Условия приобретения:

- Возможность как полной, так и частичной покупки
- Возможность расширения участка
- Также предусмотрены различные варианты оплаты и возможность получения скидок

Связь со мной: Если не удаётся дозвониться, пожалуйста, оставьте сообщение на Авито. Обязательно перезвоню!

Продажа от собственника. Без посредников.

№ 3425008374 - 5 февраля в 13:05 - 863 просмотра (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Сообщения

https://www.avito.ru/volgograd/zemelynye_uchastki/uchastok_1245_ga_snt_dnp_3425008374

Участок 3,41 га (СНТ, ДНП) на продажу в Ерзовке | Продажа земельных участков в Ерзовке | Авито

Участок 3,41 га (СНТ, ДНП)

5 500 000 Р
16 129 Р за сотку

8 988 967-05-73

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Адрес
Агентство
На Авито с апреля 2011
Результаты проверки

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ольга

Об участке
Площадь: 341 сот.

Расположение
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Ерзовское городское поселение, рп. Ерзовка, ул. Чапаева [Скрыть карту](#)

Сообщения

www.avito.ru Участок 3,41 га (СНТ, ДНП) на продажу в Ерзовке | Продажа земельных участков в Ерзовке | Авито

Волгоградская обл., Городищенский р-н, Ерзовское городское поселение, рп. Ерзовка, ул. Чапаева [Скрыть карту](#)

5 500 000 Р
16 129 Р за сотку

8 988 967-05-73

[Написать сообщение](#)
Отвечает

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Описание

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения - для ведения крестьянского хозяйства.
Расположенный не далеко от р.п. Ерзовка.
Участок 341 сот. ровный, в 65 м. от дороги.
По границе участка свет. Поливная вода.
Супер место. можно под бизнес. ГОСТИНИЦЫ!!!
Объект №1-285856
Поможем с одобрением ипотеки на выгодных условиях от ведущих банков!
Все лучшие предложения под ваш запрос смотрите внизу объявления, нажав название нашей компании Агентство недвижимости «Адресат».
Хотите купить эту недвижимость, но не продана ваша - законите!

№ 2627252458 - 19 февраля в 17:24 - 512 просмотров (10 сегодня) [Пожаловаться](#)

Другие объявления компании

Сообщения 0

Поиск

https://www.avito.ru/erzovka/zemelnye_uchastki/uchastok_341_ga_snt_dnp_2627252458

www.avito.ru Участок 2,7 га (СНТ, ДНП) на продажу в Глинищево | Продажа земельных участков в Гл...

главная > > > земельные участки > купить > сельскохозяйственного назначения (СНТ, ДНП)

Участок 2,7 га (СНТ, ДНП)

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





7 000 000 Р
25 926 Р за сотку
[предложите свою цену](#)

8 932 513-34-09

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Любовь
Частное лицо
На Авито с апреля 2023
3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 270 сот. Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Брянская обл., Жирятинский р-н, Жирятинское сельское поселение, д. Старое Каплюно [Скрыть карту](#)

Сообщения 0

Поиск

www.avito.ru Участок 2,7 га (СНТ, ДНП) на продажу в Глинищево | Продажа земельных участков в Гл...

7 000 000 Р
25 926 Р за сотку
или предложите свою цену

Об участке
Площадь: 270 сот. Расстояние до центра города: 15 км

Расположение
Брянская обл., Жирятинский р-н, Жирятинское сельское поселение, д. Старое Капино

Описание
Участок площадью 2,7 га находится в Жирятинском районе, д. Старое Капино. Земля ровная, без склонов, что облегчает возможность строительства. На участке есть доступ к воде, газу и электричеству. Расположение участка удобно для транспортной инфраструктуры, что делает его привлекательным для различных видов деятельности - от сельского хозяйства до строительства коттеджного поселка. Участок предоставляет отличные возможности для развития проекта под индивидуальные потребности.

8 932 513-34-09

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Любовь
Частное лицо
На Авито с апреля 2023

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 4081817388 - 18 февраля в 21:30 - 54 просмотра (+1 сегодня)

Показывать

Сообщения

https://www.avito.ru/glinischevo/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_snt_dnp_4081817388

www.avito.ru Участок 7,7 га (СНТ, ДНП) на продажу в Клетне | Продажа земельных участков в Клетне...

Участок 7,7 га (СНТ, ДНП)
главная > ... > земельные участки > купить > сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

15 000 000 Р
19 481 Р за сотку
или предложите свою цену

Об участке
Площадь: 770 сот. Расстояние до центра города: 31 км

Расположение
Брянская обл., Жирятинский р-н

СВИДЕТЕЛЬСТВО
на право собственности
на землю

8 932 513-35-09

Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Галина
Частное лицо
На Авито с сентября 2023

Подписаться на продавца

Сообщения

www.avito.ru Участок 7,7 га (СНТ, ДНП) на продажу в Клетне | Продажа земельных участков в Клетне...

15 000 000 Р
19 481 Р за сотку
или предложите свою цену

Об участке
Площадь: 770 сот. Расстояние до центра города: 31 км

Расположение
Брянская обл., Жирятинский р-н

Описание
Пай 7,7га

№ 3374277502 - 18 февраля в 17:51 - 160 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления
Строительство домов и коттеджей

8 932 513-35-09
[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Галина
Частное лицо
На Авито с сентября 2023

[Подписаться на продавца](#)

Поиск

https://www.avito.ru/kletnya/zemelnye_uchastki/uchastok_77_ga_snt_dnp_3374277502

www.avito.ru Участок 8,15 га (СНТ, ДНП) на продажу в Брянске | Продажа земельных участков в Брянске...

Участок 8,15 га (СНТ, ДНП)
14 999 999 Р
18 405 Р за сотку
или предложите свою цену

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

Об участке
Площадь: 815 сот. Расстояние до центра города: 14 км

Расположение
Брянская обл., Брянский р-н, Мичуринское сельское поселение, д. Меркульево, Воинская ул.

Кредит до 30 млн Р
под залог недвижимости*

8 932 513-25-39
[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Анна
Частное лицо
На Авито с мая 2020

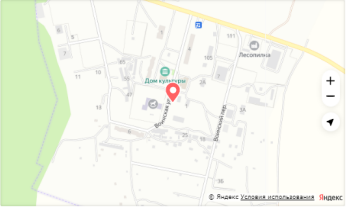
21 объявление пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Поиск

www.avito.ru Участок 8,15 га (СНТ, ДНП) на продажу в Брянске | Продажа земельных участков в Брянске

Об участке
Площадь: 815 сот. Расстояние до центра города: 14 км

Расположение
Брянская обл., Брянский р-н, Мичуринское сельское поселение, д. Меркульево, Воинская ул. [Скрыть карту](#)



Описание
Участок в п. Меркульево (Военный городок). Рядом п. Темецкие и д. Трубочино. Все коммуникации рядом, возможен перевод под ИЖС. Удобный подъезд от Смоленской трассы и от Международного аэропорта "Брянск". Участок граничит с лесным массивом. В поселке расположены Завод ГК ДИАП, Брянский Зерофирма фабрика, производство миксерабразывающее производство КИХ «Редин Е.В.» 32-02-0370103-186
Возможна сдача в аренду по договоренности.

№ 2293401117 - 11 февраля в 20:34 - 855 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

14 999 999 Р
18 405 Р за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 932 513-25-39

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Еще продавца?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Анна
Частное лицо
На Авито с мая 2020
[Эквипка - 115 кг СОИ](#)

21 объявление пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Поиск

https://www.avito.ru/bryansk/zemelnye_uchastki/uchastok_815_ga_snt_dnp_2293401117

www.avito.ru Участок 1,14 га (СНТ, ДНП) на продажу в Батайске | Продажа земельных участков в Батайске

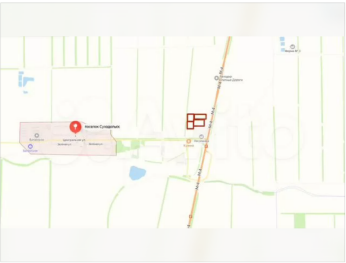
Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Категории Полное

Avito [Все категории](#) Поиск по объявлениям [Найти](#) [Ростовская область](#)

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 1,14 га (СНТ, ДНП)

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



Об участке
Площадь: 114 сот. Расстояние до центра города: 14 км

Расположение
Ростовская обл., Азовский р-н, Самарское сельское поселение [Скрыть карту](#)

2 480 400 Р
21 788 Р за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 958 471-96-60

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Еще продавца?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Александр Павлов
Риелтор
На Авито с апреля 2016
Завершено 181 объявление
[Документы проверены](#)
[Эквипка - 6,08 тонн СОИ](#)

8 объявлений пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Поиск

www.avito.ru Участок 1,14 га (СНТ, ДНП) на продажу в Батайске | Продажа земельных участков в Батайске | ...

Ростовская обл., Азовский р-н, Самарское сельское поселение [Скрыть карту](#)

2 480 400 Р
21788 Р за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 958 471-96-60

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Александр Павлов
Риелтор
На Avito с апреля 2016
Завершено 181 объявление
[Документы проверены](#)
Эквивалент - 6,08 тонн CO₂

8 объявлений пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Описание

Срочная продажа!!! В связи с банкротством реализуется через аукцион имущество:

Земельный участок с кадастровым номером 61:01:0600007:2286; площадью: 11353 +/- 932 кв.м.; категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства (гос. регистрация № 61-01-0600007:2286-61/185/2023-8 от 02.06.2023).

Соседние 3 участка тоже продаются: 2282, 2283, 2285. (фото 2)

Участок ровный, правильной формы, рядом с трассой М-4, есть съезд, разворот. До Ростова 30км.

Соседние 3 участка тоже в продаже.

Срок приема заявок ограничен, звоните.

№ 3946372827 - 12 февраля в 18:14 - 78 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Строительство домов и коттеджей

Сообщения

https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_114_ga_snt_dnp_3946372827

www.avito.ru Участок 4,65 га (СНТ, ДНП) на продажу в Самарском | Продажа земельных участков в Самарском | ...

Участок 4,65 га (СНТ, ДНП)

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

9 300 000 Р
20 000 Р за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 958 430-73-74

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Князь
Частное лицо
На Avito с июля 2019

4 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 465 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Ростовская обл., Азовский р-н, хутор Ельбузд, Степная ул. [Скрыть карту](#)

В Петербурге **апарт-отели** под ваши цели

Avito

www.avito.ru Участок 4,65 га (СНТ, ДНП) на продажу в Самарском | Продажа земельных участков в Самарс...

Об участке
Площадь: 465 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение
Ростовская обл., Азовский р-н, хутор Ельбузд, Степная ул. [Скрыть карту](#)

Описание
Продается земельный участок с кадастровым номером 61-01-0041301-227, на трассе М4 в 40 км от г. Ростов-на-Дону. Участок расположен возле населенного пункта хутор Ельбузд, рядом с заправкой Газпром. К участку ведут две асфальтированные дороги: с трассы М4 и через эстаду, разворот там же на М4 в обратную сторону. Есть подстанция 150 кВт. Участок относится к зоне Т (Транспортной инфраструктуры). Возможна продажа 1/2 (2,3 Га) части участка за 5млн.

№ 2475643475 - 9 февраля в 19:23 - 541 просмотр (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления
Строительство домов и коттеджей

9 300 000 Р
20 000 Р за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 958 430-73-74

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Еще продавец?](#) [Товар уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Книзь
Частное лицо
На Авито с июля 2019

[4 объявления пользователя](#)
[Подписаться на продавца](#)

Сообщения

https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_465_ga_snt_dnp_2475643475

www.avito.ru Участок 2,5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Кировской | Продажа земельных участков в Кировско...

Участок 2,5 га (СНТ, ДНП)
главная > ... > земельные участки > купить > сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

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

Об участке
Площадь: 250 сот.

Расположение
Ростовская обл., Кагановичский р-н, Кировское сельское поселение, станция Кировская [Скрыть карту](#)

4 800 000 Р
19 200 Р за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 958 477-37-24

[Написать сообщение](#)
Отправит за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Еще продавец?](#) [Товар уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с декабря 2017
Завершено 17 объявлений
Эксплоат.: 6.09 тонн СО₂

[5 объявлений пользователя](#)
[Подписаться на продавца](#)

Сообщения

www.avito.ru Участок 2,5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Кировской | Продажа земельных участков в Кировско...

Об участке
Площадь: 250 сот.

Расположение
Ростовская обл., Кагальницкий р-н, Кировское сельское поселение, станица Кировская

Описание
Я Собственник, земля в собственности!
Продаю 2,5 гектара сельхозугодий! Реальному покупателю торг, легко переводится под ИЖС или Промышл. ... вода свет газ все по меже
3 подвезда к участку!
В шаге от федеральной трассы !!!

№ 3755832463 - 11 февраля в 11:12 - 156 просмотров (+1 сегодня)

Похожие объявления
Строительство домов и коттеджей

4 800 000 Р
19 200 Р за сотку
или предложите свою цену

8 958 477-37-24

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще проверить? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с декабря 2017
Завершено 17 объявлений
Эквивалент: 6.09 тонн CO₂

5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Сообщения

https://www.avito.ru/kirovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_snt_dnp_3755832463

www.avito.ru Участок 2,8 га (СНТ, ДНП) на продажу в Новодмитриевской | Продажа земельных участков в...

Участок 2,8 га (СНТ, ДНП)
Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Об участке
Площадь: 280 сот. Расстояние до центра города: 2 км

Расположение
Краснодарский край, Северский р-н, станица Новодмитриевская

11 000 000 Р
39 286 Р за сотку
или предложите свою цену

8 980 977-04-40

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще проверить? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Николай Светлый
Частное лицо
На Авито с ноября 2019

3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Сообщения

ТИНЬКОФФ
Бесплатная кредитная карта
С лимитированным дизайном
до 31 марта

Лимитированная кредитка
Тинькофф. Подать заявку

Участок 2,8 га (СНТ, ДНП) на продажу в Новодмитриевской | Продажа земельных участков в...

Об участке
Площадь: 280 сот. Расстояние до центра города: 2 км

Расположение
Краснодарский край, Северский р-н, станица Новодмитриевская

Описание
Газ, свет на меже. Река вдоль участка. Удобный подъезд. Участок в собственности!

№ 2181946892 - 5 февраля в 11:26 - 2014 просмотров (11 сегодня)

Похожие объявления
Строительство домов и коттеджей

11 000 000 Р
39 266 Р за сотку или предложите свою цену

8 980 977-04-40

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё проверить? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Николай Светлый
Частное лицо
На Авито с ноября 2019

3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Сообщения

https://www.avito.ru/novodmitrievskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_28ga_snt_dnp_2181946892

Участок 6 га (СНТ, ДНП) на продажу в Афиломском | Продажа земельных участков в Афиломском |...

Участок 6 га (СНТ, ДНП)
Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Об участке
Площадь: 600 сот.

Расположение
Краснодарский край, Северский р-н, Афиломское городское поселение, пгт. Афиломский, Комсомольская ул.

13 000 000 Р
21 667 Р за сотку или предложите свою цену

8 963 283-19-88

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё проверить? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Тепля
Частное лицо
На Авито с августа 2019
Документы проверены

6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Сообщения

www.avito.ru Участок 6 га (СНТ, ДНП) на продажу в Афиписком | Продажа земельных участков в Афиписком | ...

Краснодарский край, Северский р-н, Афипиское городское поселение, пгт. Афипиский, Комсомольская ул. Скрыть карту

13 000 000 ₽
21667 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 963 283-19-88

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Тип: Частное лицо
На Авито с августа 2019
Документы проверены

6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

№ 3228960270 - 17 февраля в 12:10 - 32% просмотра (+0 сегодня) Показать

Похожие объявления

Строительство домов и коттеджей

Сообщения

Поиск

https://www.avito.ru/afipskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_6ga_snt_dnp_3228960270

www.avito.ru Участок 1,35 га (СНТ, ДНП) на продажу в Северной | Продажа земельных участков в Северной | А...

Участок 1,35 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

5 000 000 ₽
37 037 ₽ за сотку
или предложите свою цену
Получите кэшбек до 10% по бизнес-карте Подробнее

8 918 018-49-69

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Константин
Частное лицо
На Авито с сентября 2014

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 135 сот. Расстояние до центра города: 5 км

Расположение
Краснодарский край, Северский р-н, Северское сельское поселение Скрыть карту

Реклама

СБЕР Бизнес
Счёт и сервисы для бизнеса

ТИНЬКОФФ
3 000 000 ₽ на ваш дом
Разрываем деньги на погашение ипотеки

Сообщения

Поиск

Участок 1,35 га (СНТ, ДНП) на продажу в Северной | Продажа земельных участков в Северной | A...

Об участке
Площадь: 135 сот. Расстояние до центра города: 5 км

Расположение
Краснодарский край, Северский р-н, Северское сельское поселение

Описание
Продаю свой земельный участок, который находится между Северной и Ильской Краснодарского края, в 60 км от Краснодара в тихом месте. Это земли с/пхоз назначения, отличная земля, от трассы примерно метров 200-300 по правую, на участке есть электрический столб, с одной стороны участка лесополоса, с другой линия разграничения около 1 га, можно использовать в своих целях. Отличное место для ведения бизнеса.

5 000 000 Р
37 037 Р за сотку или предложите свою цену
Получите кэшбек до 10% по бизнес-карте Подробнее

8 918 018-49-69

Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

Константин
Частное лицо
На Авито с сентября 2014

Подписаться на продавца

№ 1882509780 - вчера в 20:12, 631 просмотр (+0 сегодня) Показать

Похожие объявления
Строительство домов и коттеджей

Сообщения

Поиск

8:10 04.03.2024

https://www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_135_ga_snt_dnp_1882509780

ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

Носовой Ирине Петровне Настоящий диплом выдан	01 августа 2014 13 января 2015 в том, что он(а) с «...» г. по «...» г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) <u>Институте непрерывного образования</u>	«НОУ ВПО» «Университет управления «ТИСБИ» по программе дополнительного профессионального образования «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (наименование программы)	Итоговая аттестация 2013 от «...» г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Носовой Ирины Петровны	на ведение профессиональной деятельности в сфере оценочной деятельности (наименование)	М.П. 2015
Диплом о профессиональной переподготовке Диплом является документом установленного образца о профессиональной переподготовке Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности Регистрационный номер 100 060005887					



**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

№ 024338-1

« 08 » июля 20 21 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»

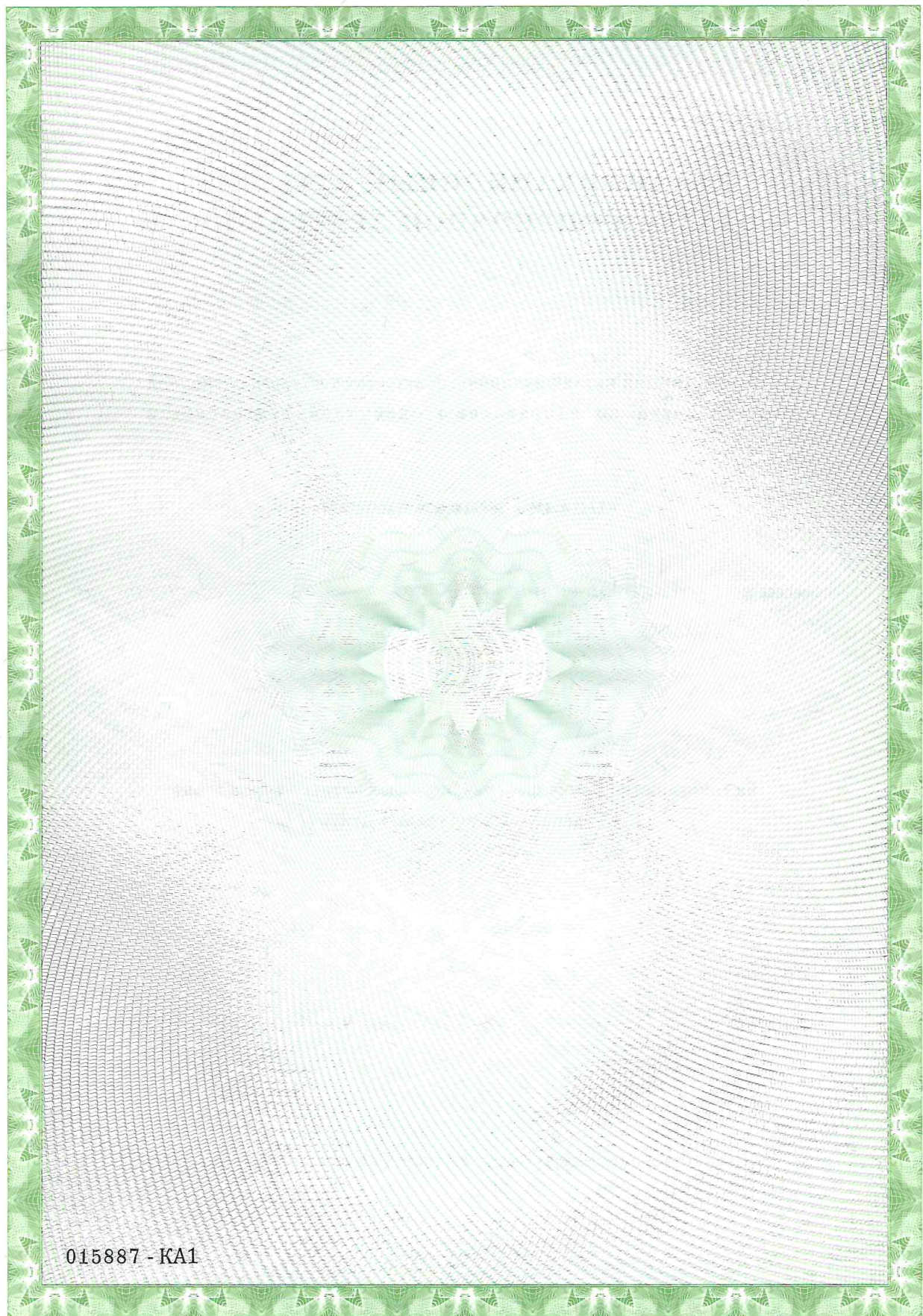
от « 08 » июля 20 21 г. № 207

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » июля 20 24 г.



015887 - 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



РЕСО-ГАРАНТИЯ INSURANCE COMPANY
6, Nagorny prospekt, 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 № 922/2342493929

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагорный, проезд Нагорный, д. 6, стр. 9, Этаже 3, комната 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 «13» марта 2023 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 26.03.2023г. по 24 часа 00 минут 25.03.2024г.
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 № 922/2342493929 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

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



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8/Д помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz



ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001