

## ОТЧЕТ № 3697

### 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:

07.09.2023г.

Дата составления отчета:

07.09.2023г.

Казань 2023г.

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                                                                                      |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО                                                                                                                                              | 3   |
| 1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ                                                                                                                                                  | 6   |
| 2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ                                                                                                                                            | 14  |
| 3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ                                                                                                                          | 20  |
| 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ                                                                               | 22  |
| 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ                                                                                          | 24  |
| 6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ                                                                                             | 26  |
| 7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ                                                           | 29  |
| 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ                                                                                                                                           | 30  |
| 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ                                                                  | 45  |
| 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ                                                                                                                        | 69  |
| 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 70  |
| 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ                                                                                                      | 76  |
| 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ                                                                                | 84  |
| 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ                                                                                                                   | 110 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ                                                                                                                                                           | 112 |

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с техническим заданием №60 к договору №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд и Техническим заданием № 60 к указанному договору, 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 07.09.2023г.

Цель оценки - Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки) - определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд комбинированный «АК БАРС - Перспектива», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценка производилась в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (последняя редакция), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе: Федеральных стандартов оценки ФСО I-IV, утвержденных 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.; ФСО №7, утвержденном Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. № 611, а также на основании Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденных протоколом №60/2022 от «07» ноября 2022г.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 07.09.2023г. составляет:

**10 442 573 000,00 (Десять миллиардов четыреста сорок два миллиона пятьсот семьдесят три тысячи) 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      | 1 181 343 000,00                        |
| 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        | 243 320 000,00                          |
| 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        | 543 529 000,00                          |
| 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        | 666 967 000,00                          |
| 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                                       | 3 368 000,00                            |
| 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                                       | 2 889 000,00                            |
| 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 | 409 158 000,00                          |

| №  | Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Рыночная (справедливая) стоимость, руб. |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                       | 46 789 000,00                           |
| 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                                                                                                                                                                                          | 218 707 000,00                          |
| 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                                                                                                                                                            | 2 661 096 000,00                        |
| 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                                                                                                                                                                                | 628 692 000,00                          |
| 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                                                                                                                                                                                    | 17 600 000,00                           |
| 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                                                                                                                                                                    | 655 286 000,00                          |
| 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                                                                                                                                                                                              | 598 236 000,00                          |
| 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                                                                                                                                                                                               | 217 415 000,00                          |
| 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                                                                                                                                                                            | 1 834 473 000,00                        |
| 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                                                                                                                                                                                              | 137 042 000,00                          |
| 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                                                                                                                                                                                              | 57 418 000,00                           |
| 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                                                                                                                                                                                               | 22 174 000,00                           |
| 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                                                                                                                                                                                               | 33 422 000,00                           |
| 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                                                                                                                                                                               | 38 387 000,00                           |
| 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                                                                                                                                                                                                  | 26 450 000,00                           |
| 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" | 46 549 000,00                           |

| №  | Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Рыночная (справедливая) стоимость, руб. |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 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                                                                                                                                                                                                                                 | 47 625 000,00                           |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 4 663 000,00                            |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 11 762 000,00                           |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 13 722 000,00                           |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 20 152 000,00                           |
| 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 | 1 336 000,00                            |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 53 003 000,00                           |
|    | <b>Итого</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>10 442 573 000,00</b>                |

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

 /Т.Г. Князев/

### 1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Объект оценки и его местонахождение</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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:</li> </ol> |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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,

|                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                    | <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> |
| Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | <p>Вид права: общая долевая собственность</p> <p>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</p> <p>Ограничения (обременения):</p> <p>Доверительное управление</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей                                         | <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

- 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 405кв.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 96 177 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 линии ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95

|                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                        | <p>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</p> <p>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</p>                                                                                                                                                                                               |
| Владелец объекта оценки                                                                                                                | Закрытый паевой инвестиционный рентного фонда «АК БАРС-Горизонт»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | <p>Установлены по данным документов:</p> <p>Выписки из ЕГРН</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки                                                                                           | Право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Цель оценки                                                                                                                            | Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Вид стоимости                                                                                                                          | Рыночная (справедливая)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)                                                      | Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "АК БАРС - Горизонт", в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Дата проведения оценки (дата оценки)                                                                                                   | 07.09.2023 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Срок выполнения работ по оценке                                                                                                        | В течение 3 рабочих дней после подписания настоящего Технического задания                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка                                                                         | <p>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.</p> <p>2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.</p> <p>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</p> |

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                            | <p>свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>8. Мнение Исполнителя относительно рыночной 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.</p> <p>9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</p> <p>10. Оценщик исследует рынок в тех сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования.</p> <p>11. Оценка проведена без осмотра объекта оценки, т.к. Заказчик не предоставил возможность осмотра объекта оценки. Характеристики объекта оценки установлены по фотоматериалам и сведениям об объекте оценки, представленным Заказчиком оценки. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности представленных Заказчиком сведений об объекте оценки.</p> <p>12. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».</p> |
| Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;</li> <li>– Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;</li> <li>– Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;</li> <li>– Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;</li> <li>– Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;</li> <li>– Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;</li> <li>– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611.</li> <li>– Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Сведения об оценщике, который будет проводить              | <p>Князев Тарас Геннадьевич.</p> <p>Контактные данные: 420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| оценку | <p>д.8Д, помещ. 1007; info@contrast.bz; тел. +7 843 277-73-62</p> <p>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» №001989 от 12.04.2013г. ИНН 7709443904 Реестровый номер: 989 от 12.04.2013г. г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1.</p> <p>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №026517-1, от 28.07.2021г.</p> <p>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах" Договор №433-548-033040/23 от 28.03.2023 Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора страхования 05.04.2023-04.04.2024г</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности - С 2001 г.</p> |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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 ООО «КонТраст», ТЗ №60                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Объект оценки                                     | <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>14) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для Сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 619</p> |

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 405кв.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 901кв.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. Семиречьё 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 част

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | <p>участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад.кварт. 61:01:0600007, ЗАО "Батайское" (пашня-поле №III к уч.2), расположенного в границах участка</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> |
| Имущественные права на объект оценки                    | <p>Вид права: Общая долевая собственность</p> <p>Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Ак Барс-Горизонт"</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки | 07.09.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Дата составления отчета                                 | 07.09.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки:

Рыночная (справедливая) стоимость земельных участков, по состоянию на 07.09.2023г. составляет:

**10 442 573 000,00 (Десять миллиардов четыреста сорок два миллиона пятьсот семьдесят три тысячи) 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 | 1 181 343 000,00                         |
| 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   | 243 320 000,00                           |
| 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   | 543 529 000,00                           |
| 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   | 666 967 000,00                           |
| 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                                  | 3 368 000,00                             |
| 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                                  | 2 889 000,00                             |

| №  | Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Рыночная (справедливая) стоимость, руб. |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 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               | 409 158 000,00                          |
| 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                                                                                                            | 46 789 000,00                           |
| 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                               | 218 707 000,00                          |
| 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 | 2 661 096 000,00                        |
| 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                     | 628 692 000,00                          |
| 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                         | 17 600 000,00                           |
| 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         | 655 286 000,00                          |
| 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                                   | 598 236 000,00                          |
| 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                                    | 217 415 000,00                          |
| 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                 | 1 834 473 000,00                        |
| 17 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение                                    | 137 042 000,00                          |
| 18 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение                                    | 57 418 000,00                           |
| 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                                    | 22 174 000,00                           |
| 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                                    | 33 422 000,00                           |
| 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, Большешкабанское сельское поселение, с.Большие Кабаны                   | 38 387 000,00                           |
| 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                                       | 26 450 000,00                           |
| 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                                                                            | 46 549 000,00                           |

| №  | Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Рыночная (справедливая) стоимость, руб. |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|    | 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                                                                                                                                                                                                                                 | 47 625 000,00                           |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 4 663 000,00                            |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 11 762 000,00                           |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 13 722 000,00                           |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 20 152 000,00                           |
| 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 | 1 336 000,00                            |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 53 003 000,00                           |
|    | Итого                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 10 442 573 000,00                       |

### 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

|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Заказчик</b>                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Оценщик</b>                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Фамилия, имя, отчество                                                                                            | Князев Тарас Геннадьевич                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков                                                    | Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1, ИНН 7709443904, ОГРН 1107799012584 присвоен: 15.04.2010 г., Реестровый номер: 989 от 12.04.2013г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке от 26.03.05 г. ПП№522806 выданный Институтом экономики, управления и права (г. Казань).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Сведения о квалификационном аттестате                                                                             | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 28.07.2021 г. №026517-1, срок действия квалаттестата до 28.07.2024 г                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика                                                       | Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-548-033040/23 выдан 28 марта 2023 г. СПАО «Ингосстрах», срок действия до 04.04.2024 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Стаж работы в оценочной деятельности                                                                              | С 2001 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.206-51-73                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Сведения о независимости оценщика                                                                                 | требование о независимости выполнено                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:</b>                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 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                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;</li> <li>Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;</li> <li>Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;</li> <li>Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.</li> </ul> |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об                                       | Не привлекались                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                     |   |
|-----------------------------------------------------|---|
| оценке организациях и специалистах                  |   |
| Квалификация привлеченного специалиста              | - |
| Степень участия в процессе оценки<br>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 ответственные 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 неустранимый.

**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                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Правовая и техническая документация, предоставленная Заказчиком;</li> <li>Материалы фотофиксации, предоставленные Заказчиком;</li> <li>Данные Публичной кадастровой карты <a href="https://pkk.rosreestr.ru">https://pkk.rosreestr.ru</a></li> <li>Интернет сервис Яндекс-карты: <a href="https://www.maps.yandex.ru/">https://www.maps.yandex.ru/</a></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Перечень использованных интернет сайтов                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li><a href="https://www.maps.yandex.ru">https://www.maps.yandex.ru</a></li> <li><a href="http://economy.gov.ru">http://economy.gov.ru</a></li> <li><a href="http://www.consultant.ru">http://www.consultant.ru</a></li> <li><a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a></li> <li><a href="https://tatarstan.ru">https://tatarstan.ru</a></li> <li>Официальный сайт Министерства экономического развития Республики Татарстан <a href="https://mert.tatarstan.ru">https://mert.tatarstan.ru</a></li> <li><a href="https://ru.wikipedia.org">https://ru.wikipedia.org</a></li> <li><a href="https://realnoevremya.ru">https://realnoevremya.ru</a></li> <li><a href="http://www.appraiser.ru">http://www.appraiser.ru</a> и др.</li> </ul>                                                                                                                                                                                          |
| Предложения о продаже объектов-аналогов                                    | <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> , <a href="https://kazan.cian.ru/">https://kazan.cian.ru/</a> , и др.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Значение корректировок стоимости объектов-аналогов в сравнительном подходе | <ul style="list-style-type: none"> <li>Данные исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» (<a href="https://statrielt.ru/">https://statrielt.ru/</a>)</li> <li>«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.</li> <li>«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.</li> <li>«Справочника оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2023г.»</li> </ul>                                                                                   |
| Перечень использованных нормативно-правовых источников информации          | <ol style="list-style-type: none"> <li>ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (последняя редакция);</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611)</li> <li>Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.</li> </ol> |
| Перечень использованных литературных источников                            | <ol style="list-style-type: none"> <li>«Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г. Грязновой, д.э.н. проф. М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005, стр.496.</li> <li>Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2016.</li> <li>С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с.</li> <li>В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости.- Спб.:Питер, 2013, - 384.</li> <li>Озеров Е.С. «Экономическая оценка недвижимой собственности». СПб.: Издательство «Издательство Политехнического университета», 2013</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## 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, Габиевское 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,                                                                                                                                                           | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |                             |                    | радиовещания, 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 №II 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, сооружение 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 лицевого 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.<sup>1</sup>**

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 возвышенностями на правом берегу 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,

<sup>1</sup> ru.wikipedia.org/Татарстан

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

Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Лаишевский\\_район](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.

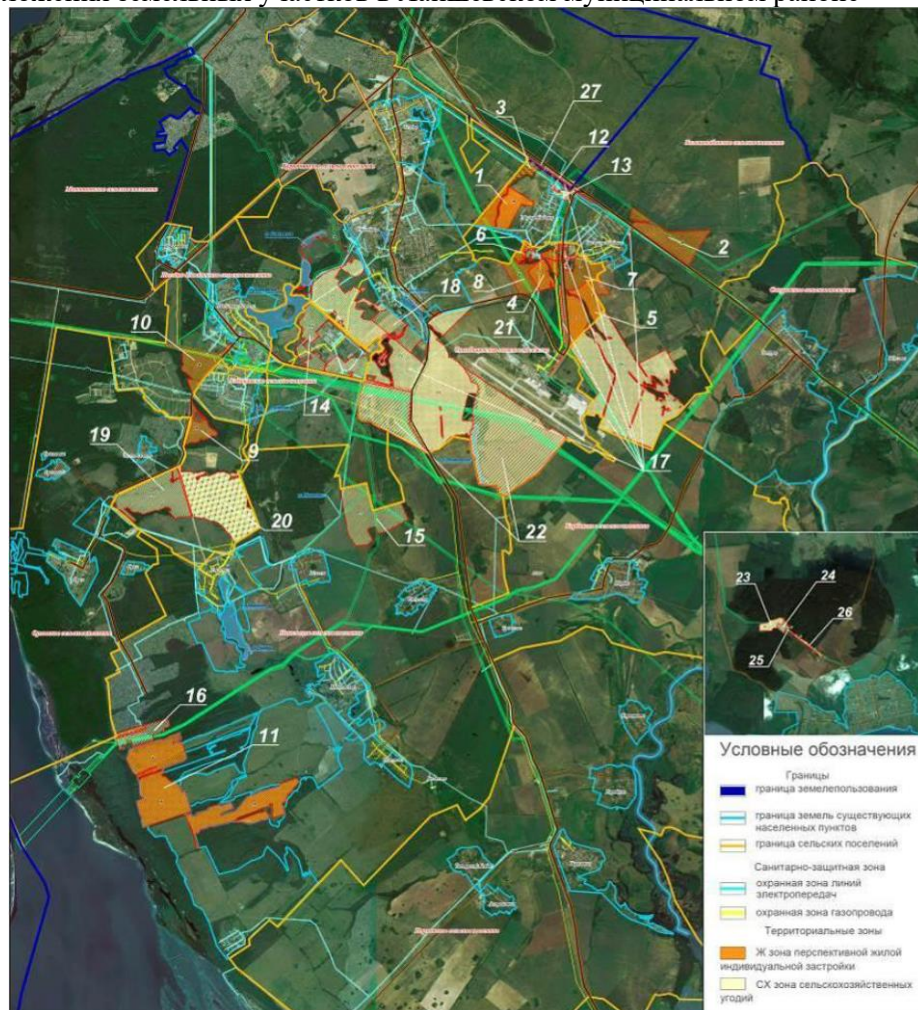
На текущую дату федеральными мерами поддержки воспользовались 41 субъект малого и среднего предпринимательства, «Фондом поддержки предпринимательства Республики Татарстан» налажена работа по выдаче микрозаймов.

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

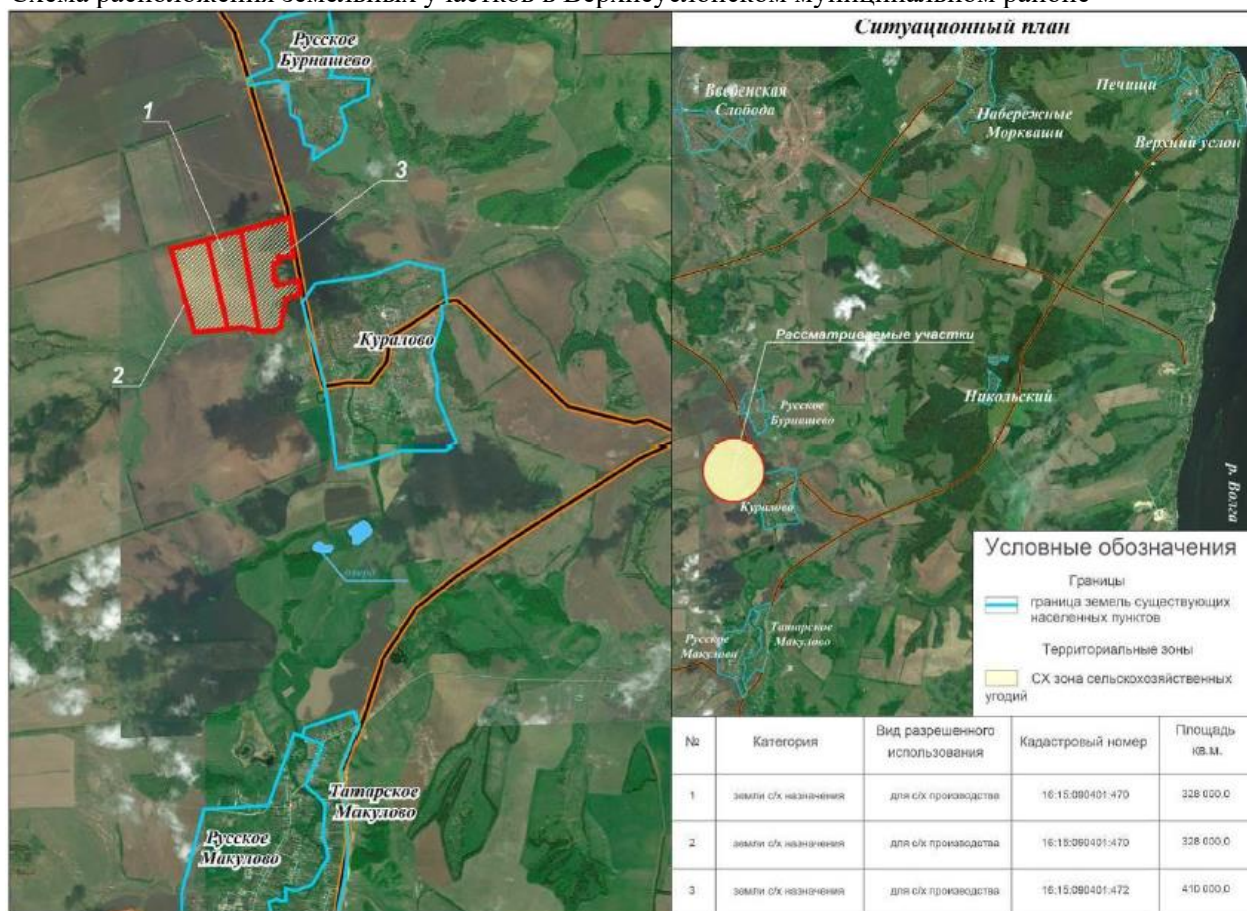
Источник информации: <https://laishevo.tatarstan.ru/index.htm/news/2112858.htm>

### 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

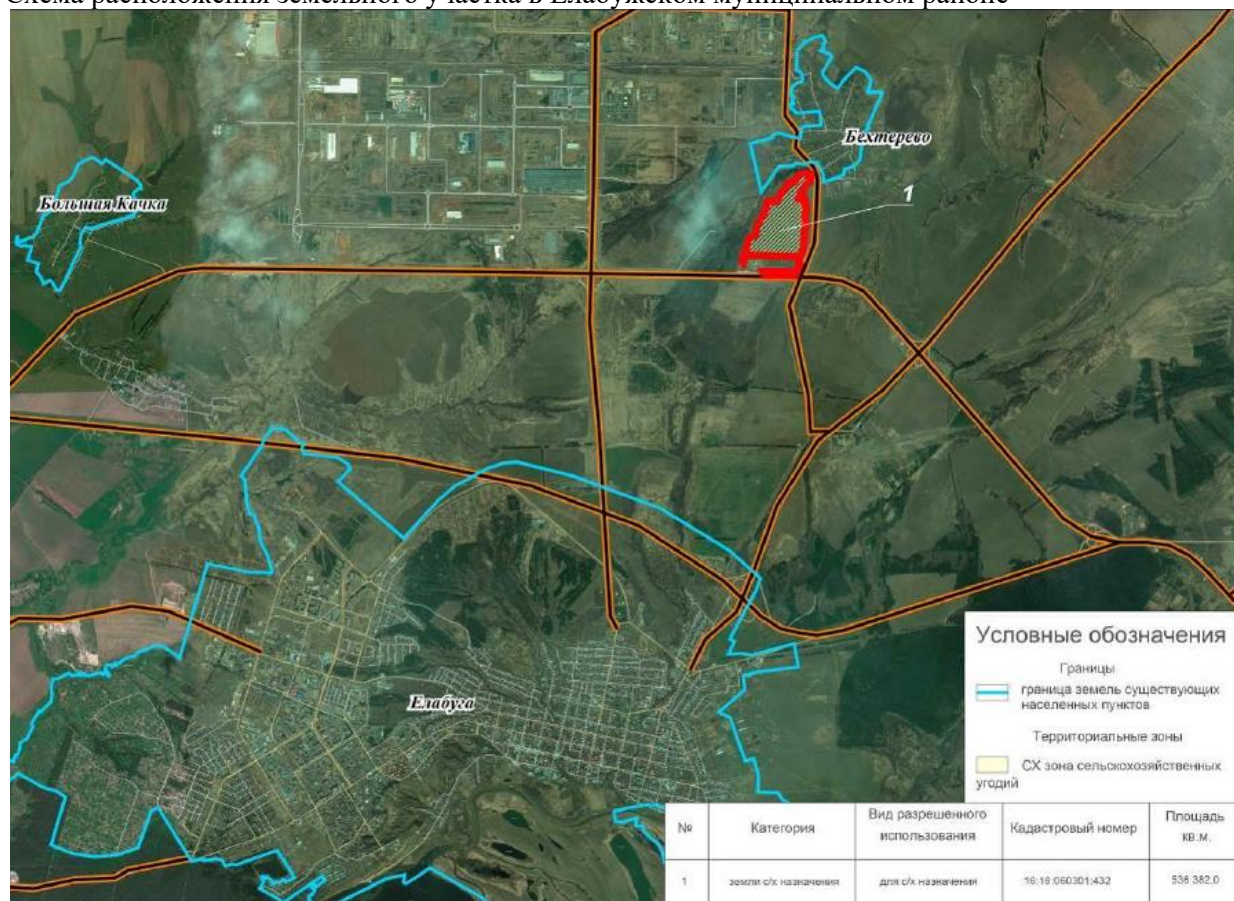


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения

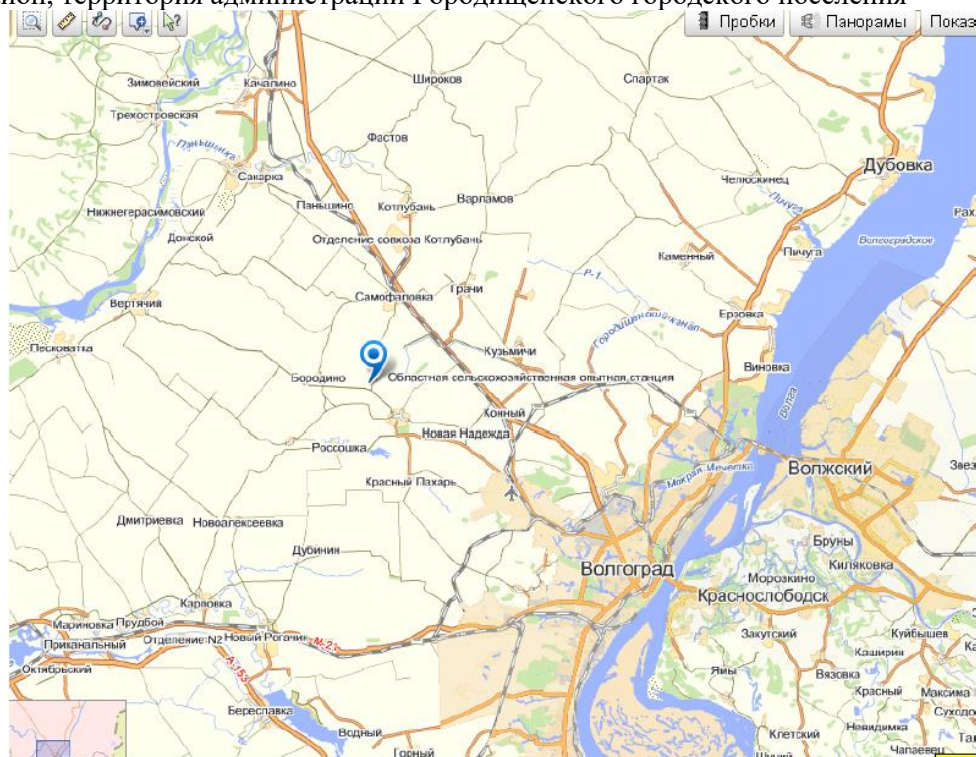


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"

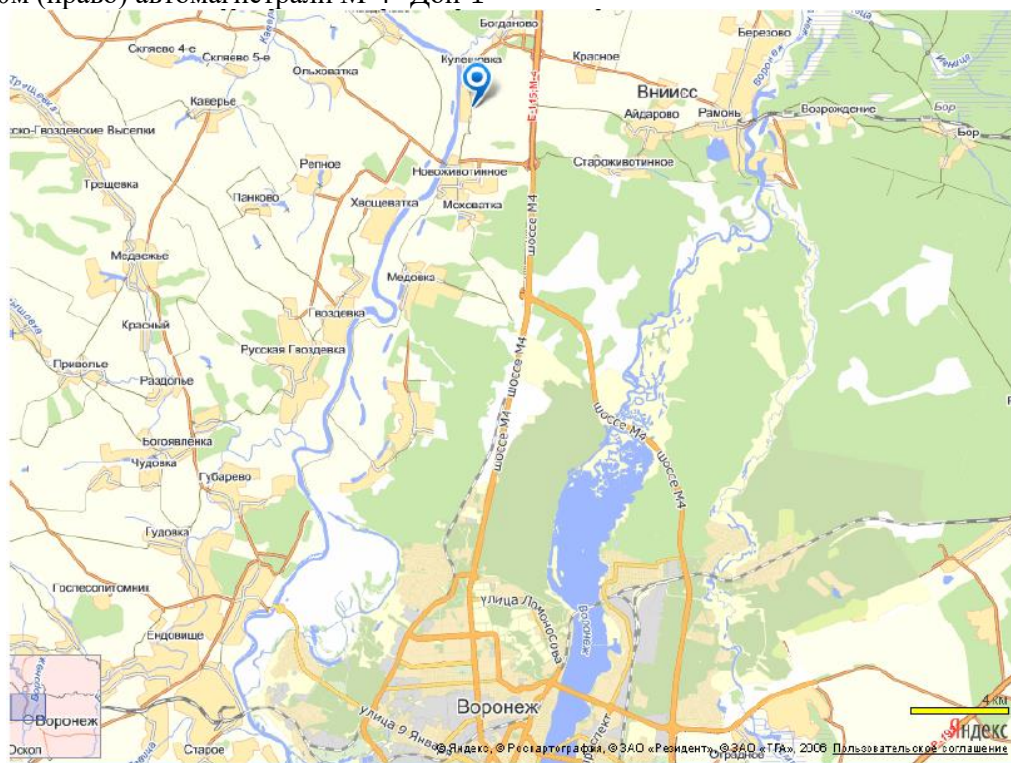


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Пермский край, приг. Краснокамска, западнее д. Никитино, с левой стороны а/д "подъезд к Перми - с. Мысы"

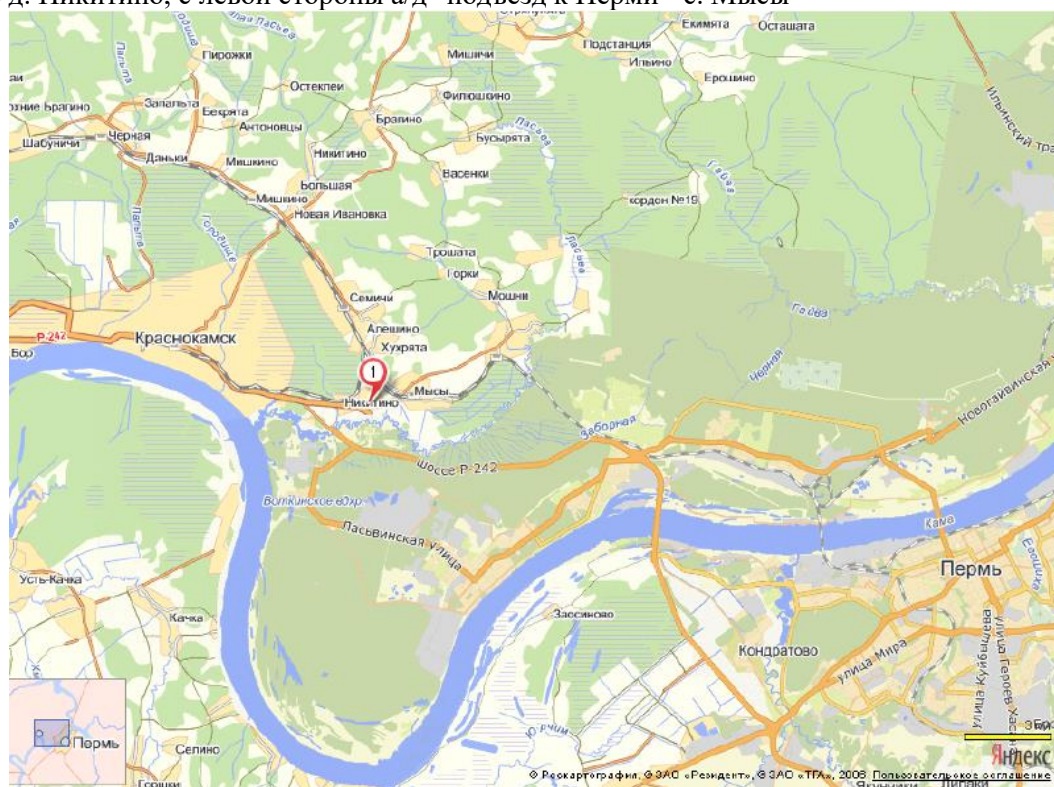


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиряжье до автодороги Москва-Минск

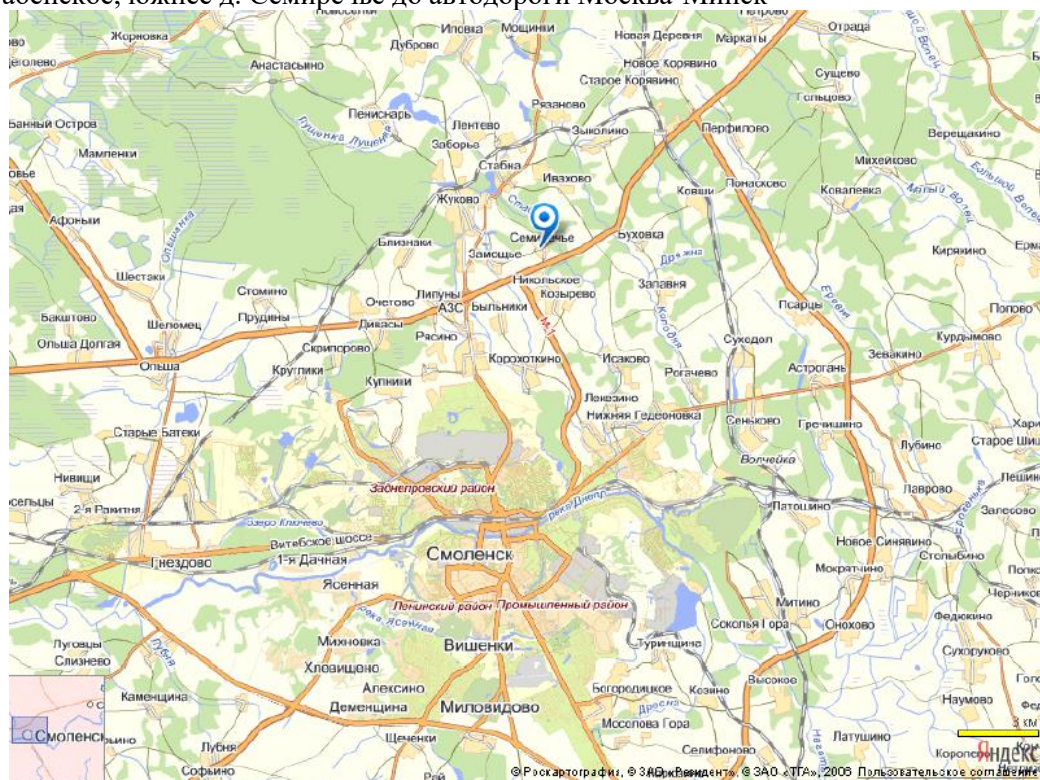


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения

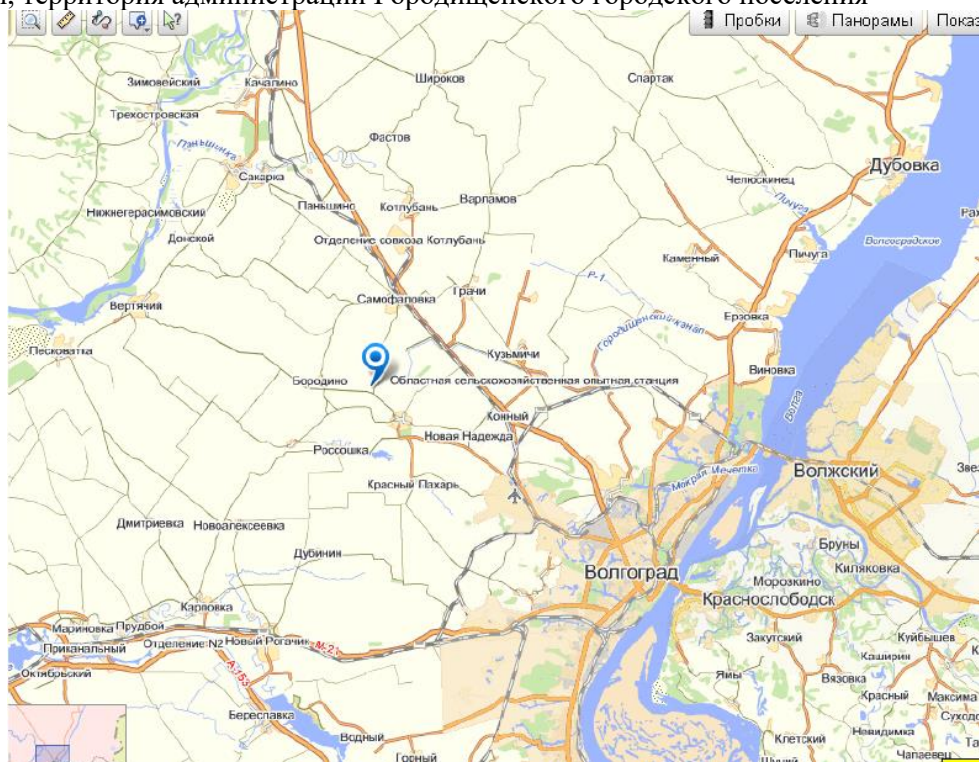


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье

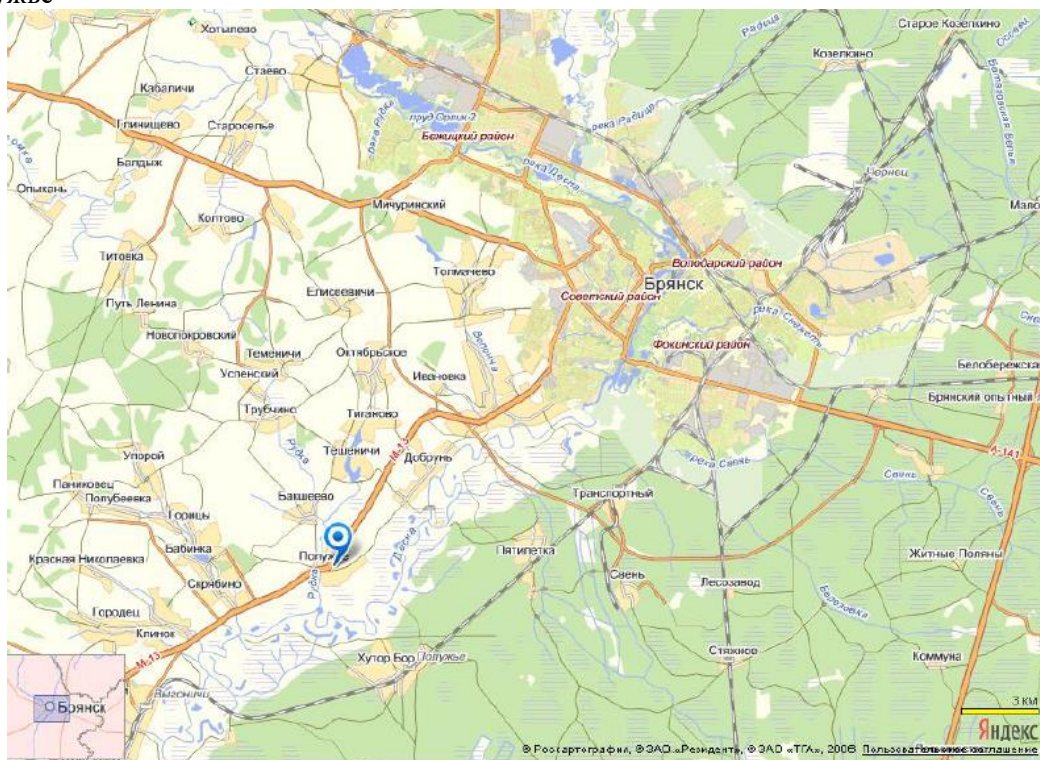


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Ростовская область, Азовский район, ЗАО "Батайское"

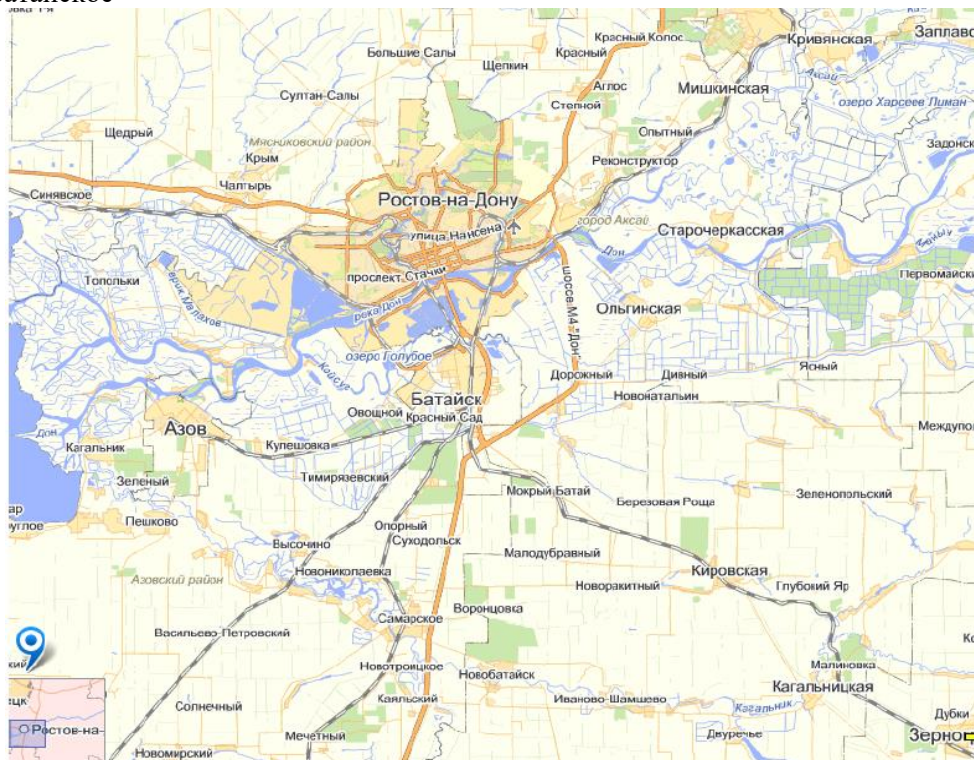
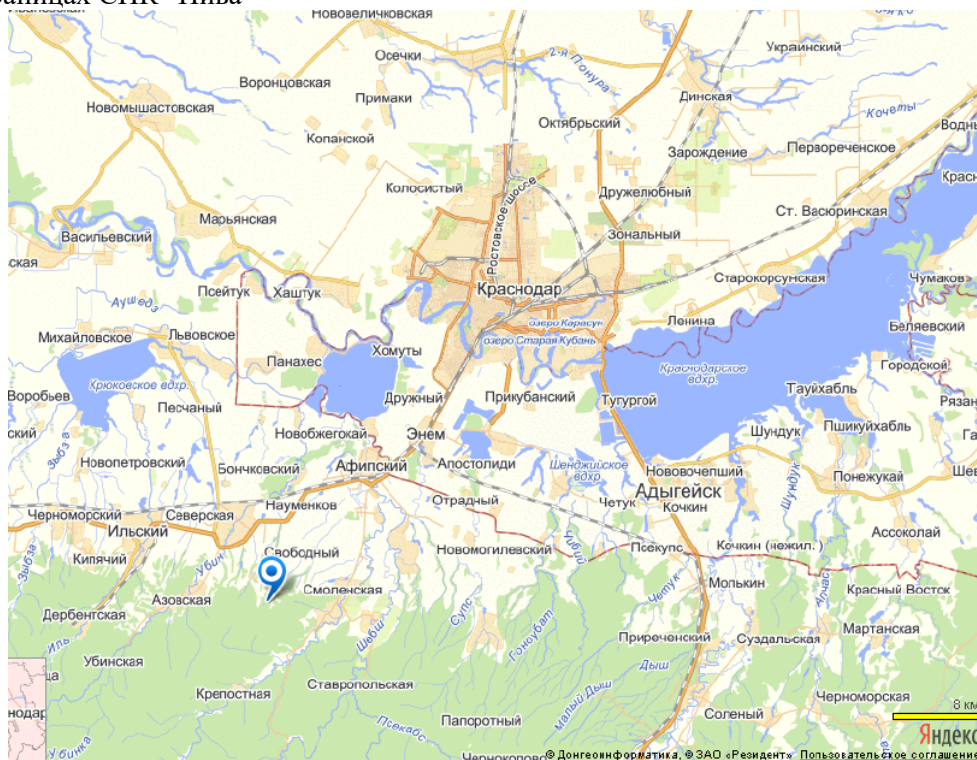


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива"



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.

Анализ состояния рынка недвижимого имущества в различных городах России, характера движения цен на недвижимость показывает, что факторы, формирующие тенденции изменения цен, можно разбить на четыре группы, отличающиеся по своей сущности, характеру и степени влияния:

- факторы, связанные со стадиями развития рынка недвижимости;
- факторы, связанные со специфическими (географическими, демографическими, экологическими, политическими) особенностями региона, города;
- факторы, связанные с экономическими условиями в регионе, городе;
- факторы, связанные с макроэкономическими условиями в стране.

Цель анализа рынка объектов оценки обусловлена задачей оценки: определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки. В связи с этим необходимо провести изучение текущего состояния рынка и определить его тенденции в краткосрочной перспективе.

Таблица 9.1. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости

| Группа        | Характеристика фактора | Фактор                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Экономические | Общие                  | - состояние мировой экономики;<br>- экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне;<br>- финансовое состояние предприятий                                                                                                                                                                                                                                                         |
|               | Факторы спроса         | - уровень занятости;<br>- величина заработной платы и доходов;<br>- платежеспособность;<br>- наличие источников финансирования;<br>- ставки процента и аренды;<br>- издержки при формировании продаж                                                                                                                                                                                           |
|               | Факторы предложения    | - площадь продаваемой земли;<br>- число объектов, выставленных на продажу;<br>- затраты на СМР;<br>- финансирование, налоги                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Социальные    |                        | - базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования;<br>- базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности;<br>- тенденции изменения численности населения, размера семьи, омоложение или старение;<br>- тенденции изменения уровня образования, уровня преступности; |

| Группа                                       | Характеристика фактора             | Фактор                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              |                                    | - стиль и уровень жизни                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Политические, административные и юридические |                                    | - налоговая, финансовая политика;<br>- предоставление разного рода льгот;<br>- контроль землепользования, ставок арендной платы;<br>- зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;<br>- строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;<br>- услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.;<br>- правовые нормы и правила |
| Физические                                   | Характеристики местоположения      | - климат, ресурсы, топография, грунты, почва;<br>- по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автотранспорту, побережью, зеленым массивам и т.д.                                                                                                                                                                                                                        |
|                                              | Характеристики земельного участка  | размеры, форма, площадь, подъезды, благоустройство, вид использования по зонированию, общий вид, привлекательность и т.д.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                              | Характеристики зданий и сооружений | - количество;<br>- тип, год и качество постройки;<br>- стиль, планировка, конструкции и т.д.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

Каждый из факторов, входящий в группу, может формировать понижающую, повышающую, стабилизирующую тенденцию в темпах роста цен на объекты недвижимости.

### 9.1 Обзор макроэкономической ситуации в стране

Рыночная (справедливая) стоимость объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, общеэкономических показателей страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности стройматериалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке недвижимости и отражаются на уровне установления цен объектов, на объёмах предложения и спроса, объёмах сделок.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением;

2. Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене;

3. Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности предстоящего роста рынка: роста объёма продаж и роста цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к снижению продаж и цен.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития исследуются основные внешние и внутренние политические и экономические события, оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень финансово-кредитной системы, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо или косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

## О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ МАЙ-ИЮЛЬ 2023 Г.

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,4% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,4% г/г (+3,4% г/г1 в апреле), в том числе с учётом низкой базы. Уровень двухлетней давности превышен на +0,6% (-0,6% в апреле). Основную поддержку экономике в мае обеспечили обрабатывающие производства, оптовая торговля и строительный сектор.

2. Рост промышленного производства в мае с устранением сезонного фактора составил +1,5% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. В годовом выражении также наблюдался рост: +7,1% г/г после +5,2% г/г в апреле. При этом аналогичный уровень 2021 г. превышен на +4,4%.

2.1. В обрабатывающих производствах в мае вновь зафиксированы высокие темпы роста – с учётом фактора сезонности рост составил +3,1% м/м SA к предыдущему месяцу (+2,8% м/м SA в апреле). В годовом выражении рост на +12,8% г/г после +8,0% г/г в апреле, что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года. Вместе с тем к уровню двухлетней давности – превышение на +8,6%.

Основной положительный вклад в рост выпуска обрабатывающих производств, как и в прошлом месяце, продолжили вносить машиностроительный и металлургический комплексы (+7,1 п.п. и +3,1 п.п. соответственно).

Драйвер роста – машиностроительный комплекс (рост в мае составил +44,6% г/г после +14,4% г/г в апреле, превысив уровень 2021 г. на +33,1%). Все подотрасли комплекса демонстрируют высокие показатели: производство компьютерного и электронного оборудования (+31,5% г/г после +23,8% г/г), производство электрического оборудования (+49,5% г/г после +29,3% г/г), производство автотранспортных средств (+86,3% г/г после +27,3% г/г). Кроме того, впервые с августа 2022 г. в положительную область вышло производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+10,2% г/г после -17,4% г/г).

Металлургический комплекс в мае также демонстрирует ускорение роста: +14,7% г/г после +11,0% г/г месяцем ранее. Сохранение высоких темпов – за счёт опережающего роста металлургического производства 1 Оценка уточнена «вверх» на +0,1 п.п. с учётом пересмотра Росстатом данных по отдельным статистическим показателям за апрель 2023 г. 2 (+10,0% г/г после +4,8% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост +9,5% после +14,0%.

Ускорился рост в годовом выражении и в химическом комплексе (+9,0% г/г после +5,1% г/г) за счёт подотраслей, ориентированных на внутренний спрос. Выпуск резиновых и пластмассовых изделий вырос до +17,8% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. После 7-ми месяцев спада в плюс вышла фармацевтическая отрасль: +3,7% г/г после -9,0% г/г месяцем ранее. Таким образом, в мае химический комплекс показал рост на +8,5% к уровню мая 2021 г.

Кроме того, впервые с марта 2022 г. за счёт эффекта базы деревообрабатывающий комплекс вышел из зоны отрицательных значений (+0,1% г/г после -4,8% г/г месяцем ранее). Основной рост в годовом выражении – за счёт производства бумаги и бумажных изделий (+3,2% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее).

2.2. В добывающей промышленности в мае наблюдался рост в годовом выражении +1,9% г/г после +3,1% г/г месяцем ранее. Положительную динамику демонстрировали добыча прочих полезных ископаемых (+2,4% г/г после -12,4% г/г в апреле) и добыча угля (+6,3% г/г после +8,4% г/г). В то же время, с устранением сезонного фактора в добывающем секторе наблюдалось снижение выпуска: -0,5% м/м SA (+1,0% м/м SA в апреле). К уровню двухлетней давности – околонулевая динамика (-0,1%).

3. Объём работ в строительстве в мае с исключением сезонности вырос на +4,7% м/м SA после роста на +3,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост ускорился до +13,5% г/г (+5,7% г/г в апреле), а к уровню аналогичного месяца 2021 г. – до +16,5% после +15,8% в апреле.

4. Выпуск в сельском хозяйстве в мае не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA, как и в апреле). В годовом выражении прирост составил +2,9% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост выпуска +11,2%. По предварительным данным Росстата, за май по животноводству: ускорилось производство мяса до +2,3% г/г (в апреле +2,1% г/г), замедлилось – молока и яиц до +3,3% г/г и +1,3% г/г (в апреле +3,9% г/г и +2,2% соответственно).

5. Грузооборот транспорта с исключением сезонности снизился на -2,4% м/м SA после -0,8% м/м SA в апреле (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных за апрель, ранее -1,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении сокращение составило -4,6% г/г (-3,0% г/г в апреле) за счёт трубопроводного транспорта. За его исключением в мае разрыв сократился до -0,1% г/г после -0,3% г/г в апреле, что в основном связано с ускорением роста грузооборота автомобильного транспорта до +5,4% г/г (+4,0% в апреле).

6. Объём оптовой торговли с исключением сезонности увеличился в мае на +8,4% м/м SA после сокращения на -4,1% м/м SA месяцем ранее (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных, ранее -4,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении показатель вырос на +14,5% г/г после +5,0% г/г в

апреле (ранее +5,2% г/г). Сокращение показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. замедлилось до -6,6% по сравнению с -13,5% в апреле (ранее -13,4%).

7. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в мае 2023 г. ускорился: +23,2% г/г после +21,3% г/г в апреле. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле.

Корпоративное кредитование в рублях продолжило расти высокими темпами: +27,7% г/г после +26,2% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,7% м/м SA в апреле. Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +16,0% г/г по сравнению с +13,4% г/г в апреле. С исключением сезонности рост незначительно ускорился: +2,3% м/м SA после +2,2% м/м SA в апреле.

8. Потребительская активность в мае увеличилась как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +8,8% г/г выше уровня прошлого года после +7,3% г/г в апреле (+1,8% к маю 2021 г.).

Оборот розничной торговли в мае с учётом сезонности увеличился на +1,8% м/м SA после роста +1,3% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост оборота ускорился до +9,3% г/г после +7,8% г/г месяцем ранее (-1,3% к маю 2021 г.).

Платные услуги населению в мае продемонстрировали рост на +0,5% м/м SA после +0,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении +5,2% г/г после +4,3% г/г (+9,0% к маю 2021 г.).

Оборот общественного питания в мае ускорился до +22,4% г/г после роста на +16,9% г/г месяцем ранее (+20,1% к маю 2021 г.).

9. В мае инфляция составила 2,5% г/г (в апреле – 2,3% г/г). По состоянию на 26 июня 2023 г. инфляция год к году 3,21% (на 19 июня – 2,96% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в мае снизился на 4,6% г/г (-8,3% г/г в апреле).

В целом по промышленности в мае 2023 г. цены сократились на 3,6% г/г (-12,7% г/г месяцем ранее).

10. Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. В апреле 2023 г. в номинальном выражении заработная плата выросла на +13,0% г/г, в реальном выражении – рост на +10,4% г/г после +2,7% г/г месяцем ранее. За январь-апрель 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +11,4% г/г, реальной заработной платы +4,2% г/г.

*Справочно: по итогам 2022 г. Росстатом, с учётом данных по малым и средним предприятиям, уточнены темпы роста номинальной заработной платы на 1,5 п.п. до +14,1% г/г и реальной заработной платы на 1,3 п.п. до +0,3% г/г.*

Уровень безработицы в мае в очередной раз снизился и достиг нового исторического минимума – 3,2% от рабочей силы.

**ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ**

| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                                        | янв.—<br>май.23   | май.23                    | апр.23                 | I кв. 23 | мар.23 | фев.23 | янв.23 | 2022  | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021  |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------|----------|--------|--------|--------|-------|-----------|------------|-----------|----------|-------|
| <b>Экономическая активность</b>                                                 |                   |                           |                        |          |        |        |        |       |           |            |           |          |       |
| <b>ВВП</b>                                                                      | 0,6               | 5,4                       | 3,4 (3,3) <sup>1</sup> | -1,8     | -0,6   | -2,6   | -2,6   | -2,1  | -2,7      | -3,5       | -4,5      | 3,0      | 5,6   |
| Сельское хозяйство                                                              | 3,0               | 2,9                       | 3,2                    | 2,9      | 3,3    | 2,6    | 2,7    | 10,2  | 9,4       | 12,7       | 8,4       | 5,4      | -0,4  |
| Строительство                                                                   | 8,9               | 13,5                      | 5,7                    | 8,8      | 6,0    | 11,9   | 9,9    | 5,2   | 6,9       | 5,2        | 3,6       | 3,9      | 7,0   |
| Суммарный оборот                                                                | 0,7               | 8,8                       | 7,3                    | -3,9     | -1,8   | -5,4   | -4,6   | -3,3  | -6,1      | -6,2       | -6,2      | 6,5      | 10,4  |
| Розничная торговля                                                              | -0,7              | 9,3                       | 7,8                    | -6,9     | -4,8   | -8,7   | -7,5   | -6,5  | -9,6      | -9,8       | -9,6      | 4,8      | 7,8   |
| Платные услуги населению                                                        | 3,5               | 5,2                       | 4,3                    | 2,8      | 4,5    | 2,5    | 1,4    | 5,0   | 3,0       | 3,9        | 3,3       | 11,5     | 17,2  |
| Общественное питание                                                            | 15,2              | 22,4                      | 16,9                   | 12,2     | 16,4   | 8,0    | 11,8   | 7,6   | 10,6      | 5,3        | 2,1       | 12,7     | 26,8  |
| Оптовая торговля                                                                | -3,0              | 14,5                      | 5,0                    | -10,7    | -8,0   | -15,0  | -9,7   | -16,7 | -20,9     | -23,8      | -19,9     | 2,1      | 5,3   |
| Грузооборот транспорта                                                          | -2,6              | -4,6                      | -3,0                   | -1,7     | -3,3   | 0,0    | -1,7   | -2,5  | -5,5      | -5,3       | -2,9      | 4,2      | 5,6   |
| Инвестиции в основной капитал                                                   | -                 | -                         | -                      | 0,7      | -      | -      | -      | 4,6   | 3,3       | 2,3        | 3,3       | 13,8     | 8,6   |
| Промышленное производство                                                       | 1,8               | 7,1                       | 5,2                    | -0,9     | 1,2    | -1,7   | -2,4   | -0,6  | -3,0      | -1,2       | -2,6      | 5,1      | 6,3   |
| Добыча полезных ископаемых                                                      | -1,0              | 1,9                       | 3,1                    | -3,3     | -3,6   | -3,2   | -3,1   | 0,8   | -2,5      | 0,1        | -1,1      | 7,4      | 4,2   |
| Обрабатывающие производства                                                     | 4,8               | 12,8                      | 8,0                    | 1,1      | 6,3    | -1,2   | -2,3   | -1,3  | -3,4      | -1,8       | -3,9      | 4,9      | 7,4   |
| <b>Инфляция</b>                                                                 |                   |                           |                        |          |        |        |        |       |           |            |           |          |       |
| <b>Индекс потребительских цен</b>                                               | 6,0               | 2,5/<br>3,21 <sup>2</sup> | 2,3                    | 8,6      | 3,5    | 11,0   | 11,8   | 11,9  | 12,2      | 14,4       | 16,9      | 11,5     | 8,4   |
| <b>Индекс цен производителей</b>                                                |                   |                           |                        |          |        |        |        |       |           |            |           |          |       |
| Промышленность                                                                  | -7,9              | -3,6                      | -12,7                  | -7,7     | -10,6  | -7,5   | -4,6   | 11,4  | -1,5      | 4,6        | 20,4      | 24,6     | 24,5  |
| Добыча полезных ископаемых                                                      | -24,3             | -7,7                      | -33,1                  | -26,2    | -32,1  | -26,3  | -18,6  | 14,7  | -11,5     | 1,1        | 32,6      | 44,4     | 46,2  |
| Обрабатывающие производства                                                     | -5,1              | -4,6                      | -8,3                   | -4,2     | -5,8   | -3,9   | -2,7   | 11,3  | 0,7       | 5,6        | 19,0      | 22,0     | 21,8  |
| <b>Рынок труда и доходы населения</b>                                           |                   |                           |                        |          |        |        |        |       |           |            |           |          |       |
| <b>Реальная заработная плата</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего<br>года    | 4,2 <sup>3</sup>  | -                         | 10,4                   | 1,9      | 2,7    | 2,0    | 0,6    | 0,3   | 0,5       | -1,9       | -5,4      | 3,1      | 4,5   |
| <b>Номинальная заработная плата</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего<br>года | 11,4 <sup>3</sup> | -                         | 13,0                   | 10,7     | 6,3    | 13,2   | 12,4   | 14,1  | 12,7      | 12,2       | 10,6      | 15,0     | 11,5  |
| <b>Реальные денежные доходы</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего<br>года     | -                 | -                         | -                      | 0,1      | -      | -      | -      | -1,5  | 0,9       | -4,3       | -1,7      | -0,7     | 3,9   |
| <b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>                                   |                   |                           |                        |          |        |        |        |       |           |            |           |          |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего<br>года                                        | -                 | -                         | -                      | 0,1      | -      | -      | -      | -1,0  | 1,5       | -5,3       | 0,0       | -0,5     | 3,3   |
| <b>Численность рабочей силы</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего<br>года     | 1,2               | 1,2                       | 1,3                    | 1,1      | 1,5    | 0,8    | 1,0    | -0,6  | -0,7      | -0,6       | -0,5      | -0,4     | 0,6   |
| млн чел.                                                                        | 75,7              | 75,8                      | 75,8                   | 75,6     | 75,6   | 75,4   | 75,6   | 74,9  | 75,0      | 75,1       | 74,9      | 74,7     | 75,3  |
| млн чел. (SA)                                                                   | 76,0              | 76,0                      | 76,0                   | 76,1     | 76,1   | 76,0   | 76,1   | -     | 74,6      | 74,8       | 75,1      | 75,2     | -     |
| <b>Численность занятых</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего<br>года          | 1,9               | 2,0                       | 2,1                    | 1,9      | 2,3    | 1,5    | 1,9    | 0,4   | -0,2      | 0,0        | 0,6       | 1,0      | 1,6   |
| млн чел.                                                                        | 73,1              | 73,4                      | 73,3                   | 72,9     | 73,0   | 72,8   | 72,9   | 72,0  | 72,2      | 72,2       | 71,9      | 71,5     | 71,7  |
| млн чел. (SA)                                                                   | 73,5              | 73,5                      | 73,5                   | 73,5     | 73,5   | 73,4   | 73,5   | -     | 71,9      | 71,9       | 72,0      | 72,1     | -     |
| <b>Численность безработных</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего<br>года      | -16,5             | -18,3                     | -18,0                  | -15,5    | -15,2  | -14,2  | -17,1  | -18,7 | -13,5     | -14,1      | -20,2     | -25,1    | -16,0 |
| млн чел.                                                                        | 2,6               | 2,4                       | 2,5                    | 2,7      | 2,6    | 2,6    | 2,7    | 3,0   | 2,8       | 2,9        | 3,0       | 3,1      | 3,6   |
| млн чел. (SA)                                                                   | 2,6               | 2,5                       | 2,5                    | 2,6      | 2,6    | 2,6    | 2,7    | -     | 2,8       | 2,9        | 3,0       | 3,1      | -     |
| <b>Уровень занятости</b><br>в % к населению в возрасте<br>15 лет и старше (SA)  | 61,0              | 61,0                      | 61,1                   | 61,0     | 61,1   | 60,9   | 61,0   | -     | 59,3      | 59,3       | 59,5      | 59,5     | -     |
| <b>Уровень безработицы</b><br>в % к рабочей силе<br>SA                          | 3,4               | 3,2                       | 3,3                    | 3,5      | 3,5    | 3,5    | 3,6    | 3,9   | 3,7       | 3,8        | 4,0       | 4,2      | 4,8   |
|                                                                                 | 3,4               | 3,3                       | 3,3                    | 3,4      | 3,4    | 3,4    | 3,5    | -     | 3,7       | 3,9        | 4,0       | 4,1      | -     |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Уточнение в соответствии с первой оценкой Росстата ВВП в 1 квартале 2023 г. (в соответствии с предварительной оценкой Росстата)

<sup>2</sup> В мае / по состоянию на 26 июня

<sup>3</sup> Январь-апрель 2023 г.

**ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ**

| в % к соотв. периоду предыдущего года                           | январь-май.23    | май.23           | апр.23           | I кв. 23         | мар.23           | фев.23       | январь.23    | 2022        | IV кв. 22   | III кв. 22  | II кв. 22   | I кв. 22    | 2021        |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Промышленное производство</b>                                | <b>1,8</b>       | <b>7,1</b>       | <b>5,2</b>       | <b>-0,9</b>      | <b>1,2</b>       | <b>-1,7</b>  | <b>-2,4</b>  | <b>-0,6</b> | <b>-3,0</b> | <b>-1,2</b> | <b>-2,6</b> | <b>5,1</b>  | <b>6,3</b>  |
| <b>Добыча полезных ископаемых</b>                               | <b>-1,0</b>      | <b>1,9</b>       | <b>3,1</b>       | <b>-3,3</b>      | <b>-3,6</b>      | <b>-3,2</b>  | <b>-3,1</b>  | <b>0,8</b>  | <b>-2,5</b> | <b>0,1</b>  | <b>-1,1</b> | <b>7,4</b>  | <b>4,2</b>  |
| добыча угля                                                     | 1,0              | 6,3              | 8,4              | -2,9             | -0,8             | -4,7         | -3,5         | -0,8        | 0,9         | -2,4        | -2,7        | 1,0         | 8,0         |
| добыча сырой нефти и природного газа                            | ... <sup>1</sup> | ... <sup>1</sup> | ... <sup>1</sup> | ... <sup>1</sup> | ... <sup>1</sup> | -1,8         | -3,2         | 0,7         | -2,5        | 0,0         | -2,0        | 7,5         | 2,6         |
| добыча металлических руд                                        | -2,7             | -2,5             | 0,5              | -3,8             | -3,8             | -4,6         | -3,1         | -4,5        | -7,3        | -7,4        | -3,3        | 0,8         | 1,2         |
| добыча прочих полезных ископаемых                               | -3,2             | 2,4              | -12,4            | -1,4             | 3,9              | -20,6        | 14,2         | 5,6         | 5,6         | 4,5         | 9,1         | 3,0         | 15,2        |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых       | -2,7             | 1,6              | 3,6              | -6,4             | -6,1             | -6,8         | -6,5         | 5,6         | -3,1        | 5,9         | 6,1         | 17,1        | 9,0         |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                              | <b>4,8</b>       | <b>12,8</b>      | <b>8,0</b>       | <b>1,1</b>       | <b>6,3</b>       | <b>-1,2</b>  | <b>-2,3</b>  | <b>-1,3</b> | <b>-3,4</b> | <b>-1,8</b> | <b>-3,9</b> | <b>4,9</b>  | <b>7,4</b>  |
| пищевая промышленность                                          | <b>4,8</b>       | <b>7,2</b>       | <b>4,8</b>       | <b>3,9</b>       | <b>4,8</b>       | <b>2,9</b>   | <b>3,9</b>   | <b>0,5</b>  | <b>0,6</b>  | <b>-1,2</b> | <b>-0,9</b> | <b>4,0</b>  | <b>4,6</b>  |
| в т.ч.                                                          |                  |                  |                  |                  |                  |              |              |             |             |             |             |             |             |
| пищевые продукты                                                | 5,3              | 6,9              | 5,4              | 4,7              | 5,5              | 4,2          | 4,4          | 0,4         | 0,6         | -1,5        | -0,6        | 3,5         | 4,2         |
| напитки                                                         | 2,8              | 6,6              | 1,5              | 1,7              | 0,4              | -1,4         | 7,1          | 3,1         | -0,9        | 2,1         | 3,2         | 9,7         | 7,6         |
| табачные изделия                                                | 0,2              | 16,8             | 4,8              | -6,3             | 5,2              | -9,2         | -16,6        | -7,1        | 6,6         | -6,6        | -22,7       | -4,8        | 2,3         |
| лёгкая промышленность                                           | <b>3,9</b>       | <b>12,6</b>      | <b>4,0</b>       | <b>1,2</b>       | <b>3,2</b>       | <b>-1,2</b>  | <b>1,3</b>   | <b>-2,0</b> | <b>1,0</b>  | <b>-2,2</b> | <b>-6,1</b> | <b>-0,4</b> | <b>11,6</b> |
| в т.ч.                                                          |                  |                  |                  |                  |                  |              |              |             |             |             |             |             |             |
| текстильные изделия                                             | -1,3             | 7,4              | 1,1              | -4,9             | -2,3             | -4,0         | -8,8         | -8,3        | -9,3        | -10,7       | -8,5        | -4,5        | 15,1        |
| одежда                                                          | 5,2              | 13,4             | 3,3              | 3,2              | 5,7              | -1,6         | 5,5          | 2,1         | 10,5        | 4,0         | -5,8        | -0,1        | 7,4         |
| кожа и изделия из неё                                           | 10,5             | 20,4             | 11,5             | 6,9              | 6,7              | 5,5          | 9,1          | -1,7        | -5,9        | -3,5        | -2,6        | 6,4         | 16,7        |
| деревообрабатывающий комплекс                                   | <b>-7,0</b>      | <b>0,1</b>       | <b>-4,8</b>      | <b>-9,8</b>      | <b>-5,6</b>      | <b>-11,5</b> | <b>-12,7</b> | <b>-3,7</b> | <b>-9,4</b> | <b>-6,9</b> | <b>-3,5</b> | <b>6,3</b>  | <b>10,5</b> |
| в т.ч.                                                          |                  |                  |                  |                  |                  |              |              |             |             |             |             |             |             |
| обработка древесины и производство изделий из неё               | -12,5            | -1,4             | -9,7             | -16,7            | -11,3            | -17,7        | -22,1        | -12,5       | -20,3       | -20,0       | -10,8       | 2,6         | 11,9        |
| бумага и бумажные изделия                                       | -3,0             | 3,2              | 2,1              | -6,6             | -1,7             | -8,8         | -9,4         | 0,0         | -3,7        | 0,9         | -3,2        | 6,7         | 10,2        |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | -5,9             | -6,7             | -15,0            | -2,2             | -3,4             | -3,8         | 1,4          | 7,8         | 1,2         | 2,3         | 15,1        | 15,1        | 7,7         |
| производство кокса и нефтепродуктов                             | <b>5,9</b>       | <b>6,7</b>       | <b>15,9</b>      | <b>2,7</b>       | <b>9,3</b>       | <b>-1,1</b>  | <b>0,0</b>   | <b>-0,4</b> | <b>0,1</b>  | <b>0,8</b>  | <b>-5,4</b> | <b>3,0</b>  | <b>3,6</b>  |
| химический комплекс                                             | <b>-0,1</b>      | <b>9,0</b>       | <b>5,1</b>       | <b>-4,6</b>      | <b>-1,1</b>      | <b>-8,1</b>  | <b>-4,6</b>  | <b>-1,5</b> | <b>-7,2</b> | <b>-1,7</b> | <b>-1,5</b> | <b>6,1</b>  | <b>8,7</b>  |
| в т.ч.                                                          |                  |                  |                  |                  |                  |              |              |             |             |             |             |             |             |
| химические вещества и химические продукты                       | 0,8              | 7,9              | 7,7              | -3,6             | 0,7              | -6,6         | -5,0         | -3,8        | -5,9        | -4,6        | -6,7        | 2,0         | 7,1         |
| лекарственные средства и медицинские материалы                  | -9,7             | 3,7              | -9,0             | -13,5            | -11,0            | -22,0        | -6,2         | 8,6         | -19,2       | 14,7        | 26,0        | 24,0        | 14,3        |
| резиновые и пластмассовые изделия                               | 4,1              | 17,8             | 6,7              | -1,4             | -0,1             | -2,6         | -1,7         | -0,8        | -2,5        | -3,5        | -3,6        | 7,4         | 10,5        |
| производство прочих неметаллической минеральной продукции       | <b>-1,0</b>      | <b>6,8</b>       | <b>0,2</b>       | <b>-5,0</b>      | <b>-0,7</b>      | <b>-6,3</b>  | <b>-9,0</b>  | <b>-0,2</b> | <b>-8,0</b> | <b>-2,0</b> | <b>1,8</b>  | <b>11,0</b> | <b>9,3</b>  |

| в % к соотв. периоду предыдущего года                   | январь-май.23 | май.23      | апр.23      | I кв. 23     | мар.23       | фев.23      | январь.23   | 2022        | IV кв. 22    | III кв. 22   | II кв. 22    | I кв. 22    | 2021        |
|---------------------------------------------------------|---------------|-------------|-------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| <b>металлургический комплекс</b>                        | <b>9,6</b>    | <b>14,7</b> | <b>11,0</b> | <b>7,3</b>   | <b>13,5</b>  | <b>10,3</b> | <b>-2,0</b> | <b>1,1</b>  | <b>-0,2</b>  | <b>3,4</b>   | <b>-3,9</b>  | <b>6,0</b>  | <b>4,1</b>  |
| в т.ч.                                                  |               |             |             |              |              |             |             |             |              |              |              |             |             |
| металлургия                                             | 4,2           | 10,0        | 4,8         | 2,0          | 8,0          | 1,1         | -3,8        | -0,8        | -2,5         | -0,5         | -3,1         | 3,2         | 1,7         |
| готовые металлические изделия                           | 26,2          | 29,2        | 30,0        | 23,5         | 30,3         | 38,8        | 3,6         | 7,0         | 6,8          | 15,3         | -6,5         | 14,7        | 11,6        |
| <b>машиностроительный комплекс</b>                      | <b>9,4</b>    | <b>44,6</b> | <b>14,4</b> | <b>1,1</b>   | <b>10,0</b>  | <b>-2,6</b> | <b>-2,6</b> | <b>-8,6</b> | <b>-11,6</b> | <b>-12,4</b> | <b>-10,3</b> | <b>2,8</b>  | <b>11,8</b> |
| в т.ч.                                                  |               |             |             |              |              |             |             |             |              |              |              |             |             |
| компьютеры, электроника, оптика                         | 21,6          | 31,5        | 23,8        | 16,7         | 22,5         | 19,3        | 5,5         | 1,7         | -2,4         | -0,3         | 5,1          | 9,2         | 9,9         |
| электрооборудование                                     | 19,8          | 49,5        | 29,3        | 8,0          | 21,5         | -0,5        | 0,7         | -3,7        | -2,0         | -5,1         | -7,7         | -0,2        | 7,7         |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группировки     | -9,5          | 10,2        | -17,4       | -12,4        | -5,1         | -13,0       | -22,0       | 1,9         | -5,2         | -4,2         | 3,1          | 18,7        | 17,1        |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы                 | -18,5         | 86,3        | 27,3        | -40,2        | -6,8         | -49,8       | -54,6       | -44,7       | -48,5        | -51,4        | -62,9        | -14,3       | 14,6        |
| прочие транспортные средства и оборудование             | 21,0          | 48,1        | 11,7        | 15,7         | 13,1         | 10,3        | 27,4        | -4,2        | -5,5         | -7,6         | -1,9         | 0,1         | 10,5        |
| <b>прочие производства</b>                              | <b>-0,2</b>   | <b>11,4</b> | <b>-1,3</b> | <b>-3,4</b>  | <b>-2,0</b>  | <b>-4,3</b> | <b>-3,7</b> | <b>-4,2</b> | <b>-5,1</b>  | <b>-9,5</b>  | <b>-3,3</b>  | <b>2,4</b>  | <b>4,3</b>  |
| в т.ч.                                                  |               |             |             |              |              |             |             |             |              |              |              |             |             |
| мебель                                                  | 10,7          | 36,9        | 14,4        | 2,7          | 11,9         | -4,6        | 0,5         | -2,6        | 0,2          | -9,1         | -8,2         | 7,0         | 17,7        |
| прочие готовые изделия                                  | -2,4          | 10,4        | 0,4         | -7,0         | -1,4         | -14,3       | -5,6        | -2,5        | -5,4         | -8,0         | -3,5         | 8,9         | 6,8         |
| ремонт и монтаж машин и оборудования                    | -2,3          | 5,9         | -5,0        | -4,1         | -5,1         | -2,7        | -4,3        | -4,8        | -6,2         | -9,8         | -2,2         | 0,4         | 1,0         |
| <b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>       | <b>-0,6</b>   | <b>-1,1</b> | <b>-1,4</b> | <b>-0,2</b>  | <b>-4,0</b>  | <b>2,7</b>  | <b>0,7</b>  | <b>0,1</b>  | <b>-0,2</b>  | <b>-0,2</b>  | <b>2,0</b>   | <b>-0,8</b> | <b>7,1</b>  |
| <b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b> | <b>-7,6</b>   | <b>-6,3</b> | <b>-1,2</b> | <b>-10,2</b> | <b>-13,3</b> | <b>-9,4</b> | <b>-7,5</b> | <b>-6,1</b> | <b>-8,9</b>  | <b>-10,1</b> | <b>-8,9</b>  | <b>5,0</b>  | <b>12,6</b> |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Начиная с марта 2023 г., предоставление и распространение информации по показателю приостанавливается (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-п).

**ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ**

|                                                                     | май.23 | апр.23 | I кв. 23 | мар.23 | фев.23 | январ.23 | 2022  | IV кв.22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021 |
|---------------------------------------------------------------------|--------|--------|----------|--------|--------|----------|-------|----------|------------|-----------|----------|------|
| <b>Курс доллара<br/>(в среднем за период)</b>                       | 79,2   | 80,9   | 72,7     | 76,1   | 73,0   | 69,2     | 67,5  | 62,3     | 59,4       | 66,0      | 84,7     | 73,6 |
| <b>Ключевая ставка<br/>(на конец периода)</b>                       | 7,5    | 7,5    | 7,5      | 7,5    | 7,5    | 7,5      | 7,5   | 7,5      | 7,5        | 9,5       | 20,0     | 8,50 |
| <b>Процентные ставки<br/>(в % годовых)</b>                          |        |        |          |        |        |          |       |          |            |           |          |      |
| По рублёвым кредитам<br>нефинансовым организациям<br>(свыше 1 года) |        | 9,1    | 8,7      | 8,9    | 9,0    | 8,2      | 10,1  | 8,8      | 9,0        | 11,5      | 11,2     | 7,8  |
| По рублёвым жилищным<br>кредитам                                    |        | 8,5    | 8,0      | 8,2    | 8,1    | 7,9      | 7,1   | 7,1      | 6,7        | 6,7       | 8,0      | 7,5  |
| По рублёвым депозитам физлиц<br>(свыше 1 года)                      |        | 7,4    | 7,2      | 7,4    | 7,1    | 7,1      | 7,9   | 7,3      | 7,1        | 8,7       | 8,5      | 5,3  |
| <b>Рублёвое кредитование<br/>экономики (в % r/r)</b>                |        |        |          |        |        |          |       |          |            |           |          |      |
| Кредит экономики                                                    | 23,2   | 21,3   | 19,3     | 19,3   | 17,5   | 18,0     | 18,7  | 18,7     | 16,2       | 13,5      | 19,5     | 19,0 |
| Кредиты организациям                                                | 27,2   | 26,2   | 24,8     | 24,8   | 23,0   | 23,4     | 24,3  | 24,3     | 19,9       | 14,1      | 18,4     | 16,6 |
| Жилищные кредиты                                                    |        | 18,6   | 16,0     | 16,0   | 16,2   | 17,0     | 17,7  | 17,7     | 16,9       | 18,3      | 27,1     | 26,6 |
| Потребительские кредиты                                             |        | 8,3    | 5,1      | 5,1    | 1,6    | 2,4      | 2,6   | 2,6      | 4,6        | 7,3       | 15,9     | 20,0 |
| <b>Выдачи жилищных рублёвых<br/>кредитов (в % r/r)</b>              |        | 249,8  | -3,9     | 9,2    | -11,4  | -13,9    | -15,5 | -2,2     | -2,3       | -63,7     | 13,8     | 28,1 |

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

Источник:

[https://www.economy.gov.ru/material/file/2cc62e650db4b2614144ef3d9fe9fb7f/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_may\\_iyun\\_2023\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/2cc62e650db4b2614144ef3d9fe9fb7f/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_iyun_2023_goda.pdf)

## 9.2 Основные тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан в 2022 году

Республика Татарстан по основным макроэкономическим показателям сохраняет за собой лидирующие позиции среди регионов Российской Федерации. По объему валового регионального продукта республика занимает 7 место среди субъектов Российской Федерации, строительства – 4 место, промышленного производства и сельского хозяйства – 5 место, инвестиций в основной капитал – 6 место, обороту розничной торговли – 7 место.

### Рейтинг Республики Татарстан среди субъектов Российской Федерации и регионов Приволжского федерального округа

| Наименование показателя                                             | 2022 г.                              |                                                 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------|
|                                                                     | Среди субъектов Российской Федерации | Среди регионов Приволжского федерального округа |
| Объем валового регионального продукта <sup>1</sup>                  | 7                                    | 1                                               |
| Объем промышленного производства                                    | 5                                    | 1                                               |
| Объем сельскохозяйственного производства                            | 5                                    | 1                                               |
| Объем инвестиций в основной капитал <sup>2</sup>                    | 6                                    | 1                                               |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»       | 4                                    | 1                                               |
| Ввод жилья                                                          | 6                                    | 1                                               |
| Оборот розничной торговли                                           | 7                                    | 1                                               |
| Номинальная среднемесячная заработная плата <sup>3</sup>            | 33                                   | 1                                               |
| Уровень зарегистрированной безработицы (на конец года) <sup>4</sup> | 12                                   | 2                                               |

<sup>1</sup> 2020 год

<sup>2</sup> январь-сентябрь 2022 года

<sup>3</sup> январь-ноябрь 2022 года

<sup>4</sup> места рассчитаны на основе ранжирования значения показателя в порядке возрастания (первое место – наименьший (наилучший) показатель, последнее – наибольший (наихудший)).

По итогам 2022 года объем валового регионального продукта, по оценке, составил 3 865,1 млрд рублей, или 106,0% в сопоставимых ценах к уровню 2021 года.



В структуре экономики наибольший удельный вес традиционно, по оценке, занимает промышленность – 49,2% (в том числе, добыча полезных ископаемых – 29,8%, обрабатывающие производства – 17,3%, обеспечение электрической энергией, газом, паром; кондиционирование воздуха – 1,7%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 0,4%), сельское хозяйство – 4,9%, строительство – 7,1%, оптовая и розничная торговля – 9,4%, транспортировка и хранение – 5,2%.



**Промышленность** В 2022 году индекс промышленного производства составил 106,6% к уровню 2021 года, объем отгруженной продукции (с учетом нерезализованных остатков) – 4 623,9 млрд рублей



В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 105,2% к уровню 2021 года, в том числе в добыче сырой нефти и природного газа – 103,5%, предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых – 123,1%.

В обрабатывающих производствах индекс производства составил 108,2% к уровню 2021 года.

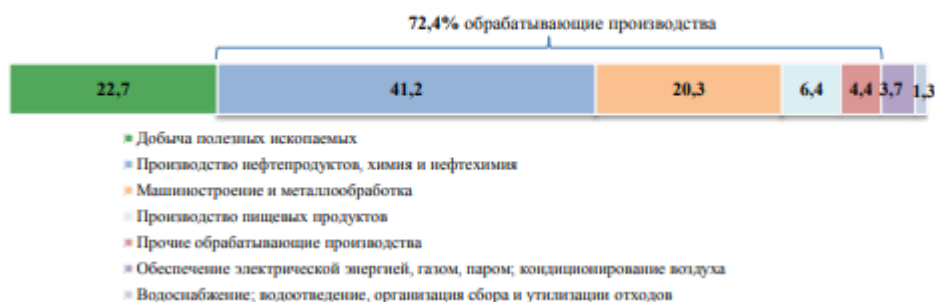
Рост наблюдался в следующих обрабатывающих производствах: производстве кокса и нефтепродуктов (113,0% к уровню 2021 года), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (127,8%), компьютеров, электронных и оптических изделий (134,3%), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (102,4%), электрического оборудования (105,8%), металлургическом производстве (109,3%), прочих транспортных средств и оборудования (112,1%), производстве пищевых продуктов (103,8%), напитков (105,3%), бумаги и бумажных изделий (117,5%), одежды (107,6%), кожи и изделий из кожи (116,5%), прочих готовых изделий (100,2%), производстве мебели (101,8%).

Снижение объемов промышленного производства наблюдалось в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки (95,9% к уровню 2021 года), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (90,0%), резиновых и пластмассовых изделий (96,5%), химических веществ и химических продуктов (99,4%), текстильных изделий (90,5%), прочей неметаллической минеральной продукции (93,7%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (84,3%), деятельности полиграфической и копировании носителей информации (23,3%).

В обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха индекс производства составил 100,0% к уровню 2021 года, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 91,1%.

В структуре промышленности доля добычи полезных ископаемых составила 22,7%, обрабатывающих производств – 72,4%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 3,7%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 1,3%.

**Структура промышленности Республики Татарстан в 2022 году, %**



### Сельское хозяйство

Объем сельскохозяйственной продукции по итогам 2022 года составил 334,1 млрд рублей, или 125,9% в сопоставимых ценах к уровню 2021 года. Производство продукции растениеводства увеличилось на 60,0% в сопоставимых ценах к уровню 2021 года, производство продукции животноводства – на 0,9%.

Намолочено 5 210,7 тыс. тонн зерна (в весе после доработки), в хозяйствах всех категорий накопано 920,1 тыс. тонн картофеля, 1 842,9 тыс. тонн сахарной свеклы, собрано 278,8 тыс. тонн овощей открытого и защищенного грунта.

Надоено 2 033,5 тыс. тонн молока, произведено 527,1 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе), 1 537,9 млн штук яиц.

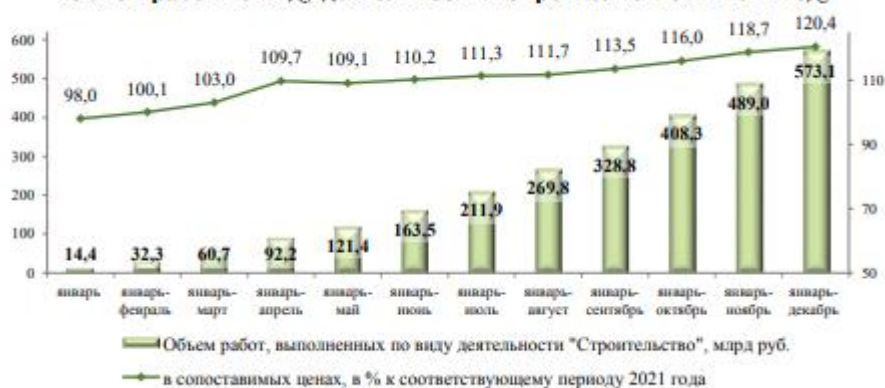
**Объем продукции сельского хозяйства в 2022 году**



### Строительство

Объем строительных работ по итогам 2022 года составил 573,1 млрд руб., или 120,4% в сопоставимых ценах к уровню 2021 года. В 2022 году введено в эксплуатацию 3 093,4 тыс. кв. м общей площади жилья (102,7% к уровню 2021 года).

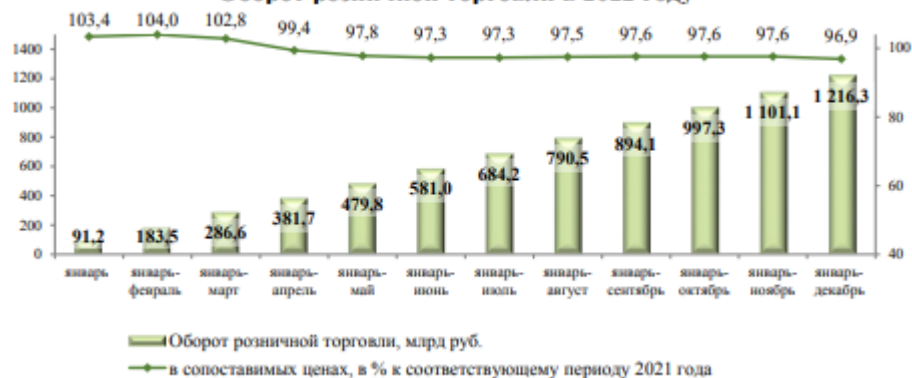
### Объем работ по виду деятельности «Строительство» в 2022 году



### Потребительский рынок

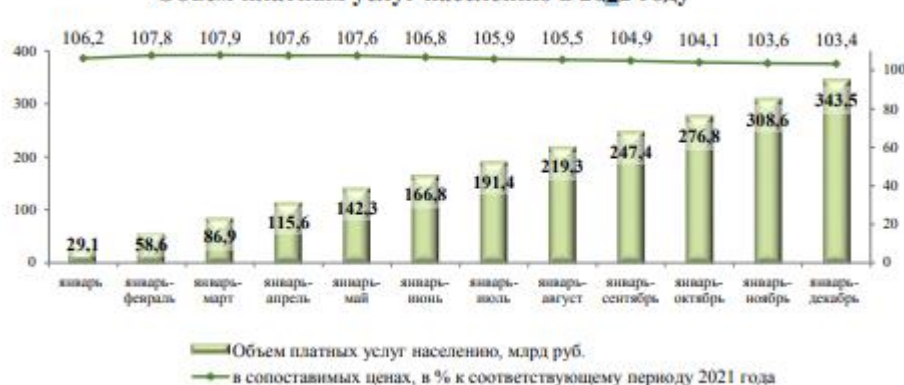
На потребительском рынке в 2022 году динамика составила 96,9% относительно 2021 года. Оборот розничной торговли по итогам года составил 1 216,3 млрд рублей.

### Оборот розничной торговли в 2022 году

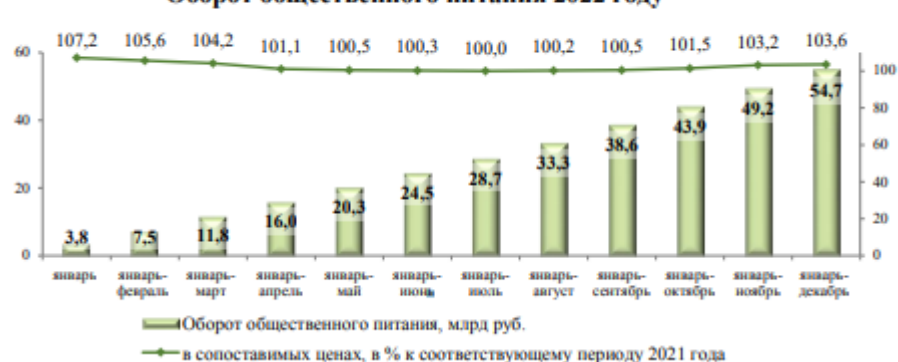


Объем платных услуг населению в 2022 году составил – 343,5 млрд рублей (103,4% в сопоставимых ценах к уровню 2021 года), оборот общественного питания – 54,7 млрд рублей (103,6%).

### Объем платных услуг населению в 2022 году



### Оборот общественного питания 2022 году



Индекс потребительских цен в декабре 2022 года составил 111,4% к декабрю 2021 года, в том числе на продовольственные товары – 111,1%, непродовольственные – 111,4%, услуги – 111,7%. Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции находится на 11 месте (1 место – Ульяновская область (113,5%); 14 место – Республика Мордовия (110,8%)).



### Уровень жизни

Средняя начисленная заработная плата работающих на предприятиях и в организациях республики, включая субъекты малого предпринимательства, за январь-ноябрь 2022 года составила 50 456,2 рубля и увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2021 года на 16,3%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен на товары и услуги, составила 101,7%.



По размеру среднемесячной заработной платы Татарстан по итогам января-ноября 2022 года в рейтинге среди регионов Приволжского федерального округа занимает 1 место.

Высокий уровень заработной платы в республике наблюдался в следующих видах экономической деятельности: добыча полезных ископаемых – 78,0 тыс.рублей; область информации и связи – 76,0 тыс.рублей; финансовая и страховая деятельность – 71,6 тыс.рублей; профессиональная, научная и техническая деятельность – 66,3 тыс.рублей; обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 63,3 тыс.рублей; обрабатывающие производства – 58,5 тыс.рублей.

Среднемесячная заработная плата работников в области здравоохранения и социальных услуг составила 46,2 тыс.рублей, в сфере образования – 40,4 тыс.рублей, в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений – 52,5 тыс.рублей.

В соответствии с Федеральным законом от 19 июня 2000 года №82-ФЗ «О минимальном размере оплаты труда» минимальный размер оплаты труда в Российской Федерации с 1 января 2022 года увеличен на 8,6% по сравнению с 1 января 2021 года и составил 13 890 рублей в месяц, с 1 июня 2022 года – на 10% и составил 15 279 рублей в месяц, с 1 января 2023 года – 16 242 рубля в месяц.

В связи с увеличением минимального размера оплаты труда на федеральном уровне принято Соглашение между Федерацией профсоюзов Республики Татарстан, Координационным советом объединений работодателей Республики Татарстан, Кабинетом Министров Республики Татарстан о минимальной заработной плате в Республике Татарстан от 24.12.2021, которое предусматривало установление с 1 января 2022 года минимальной заработной платы в размере 16 700 рублей в месяц (за исключением работников организаций, финансируемых из федерального бюджета, бюджета Республики Татарстан и местных бюджетов), который обеспечивается организациями внебюджетного сектора экономики и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, за счет собственных средств.

С 1 января 2023 года в соответствии с Соглашением от 28.12.2022 минимальная заработная плата установлена в размере 19 565 рублей в месяц, что составляет 93,0% от стоимостной величины минимального потребительского бюджета в целом по Республике Татарстан за III квартал 2022 года.

Работа с предприятиями-должниками ведется в республике в рамках Республиканской межведомственной комиссии по вопросам повышения уровня жизни населения, труда, привлечения и использования иностранных работников в Республике Татарстан, а также Координационного совета по оплате труда, доходам и уровню жизни населения при Республиканской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений в тесном взаимодействии с территориальными комиссиями в муниципальных образованиях, отраслевыми министерствами, контрольно-надзорными и налоговыми органами, объединениями профсоюзов и работодателей республики.

### Рынок труда

Благодаря принятым Правительствами Российской Федерации и Республики Татарстан мерам поддержки населения и бизнеса удалось нивелировать последствия ограничений и не допустить массового сокращения работников и снижения занятости. Уровень занятости населения по методологии Международной организации труда за 2022 год по Республике Татарстан составил 62,8%.

В рамках совершенствования государственной политики в области занятости населения, модернизации государственной службы занятости в Российской Федерации внесены изменения в Закон Российской Федерации от 19 апреля 1991 года № 1032-1 «О занятости населения в Российской Федерации» в части предоставления государственных услуг и исполнения государственных функций в области содействия занятости населения в электронном виде посредством единой цифровой платформы «Работа в России». По состоянию на 1 января 2023 года на учете в центрах занятости населения в качестве безработных зарегистрированы 7,5 тыс. человек, или 0,37% от численности рабочей силы.



Заявленное работодателями число вакансий на 1 января 2023 года составило 42,3 тыс. (на 1 января 2022 года – 56,3 тыс.). Коэффициент напряженности на рынке труда на 1 января 2023 года составил 0,18 чел./вакансию (на 1 января 2022 года – 0,2 чел./вакансию).

За 2022 год в органы службы занятости обратилось по различным вопросам 122,7 тыс. человек, в том числе приняты на учет в качестве ищущих работу 66,9 тыс. человек. Трудоустроены 44,4 тыс. человек, из которых 27,1 тыс. – незанятых граждан. По сравнению с началом 2022 года увеличились в составе безработных доли: граждан, имеющих высшее и среднее образование, – 78,18% (на 1 января 2022 года – 68,67%); женщин – 68,49% (64,79%); граждан, проживающих в сельской местности, – 27,27% (24,74%).

В составе безработных уменьшились доли: граждан предпенсионного возраста – 18,39% (на 1 января 2022 года – 20,02%); граждан, уволившихся по собственному желанию, – 71,48% (74,91%); молодежи в возрасте 16-29 лет – 11,66% (13,17%); граждан, впервые ищущих работу, – 3,94% (4,97%); граждан, стремящихся возобновить трудовую деятельность, – 7,34% (7,82%); родителей, воспитывающих несовершеннолетних детей, – 35,24% (37,79%), инвалидов – 6,06% (6,36%).

Источник: <https://mert.tatarstan.ru/file/mert/File/Итоги%20социально-экономического%20развития%20Республики%20Татарстан%20в%202022%20году%20.pdf>

### 9.3. 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.<sup>2</sup>

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

<sup>2</sup> [http://www.e-biblio.ru/book/bib/05\\_finansy/ocenka\\_nedvigim/posob/216.1.2.html](http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html)

### 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.<sup>3</sup>

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.

## 9.4. Обзор рынка земельных участков Республики Татарстан

Анализируя рынок земельных участков в Казани, можно выделить несколько зон, где цены значительно разнятся. В зоне «исторического центра» они максимальны, в «промышленной зоне» стоимость земли может быть меньше на порядок. В «промышленной зоне» чаще всего предлагаются земельные участки под строительство производственных баз, складских комплексов, сервисных центров.

В центральных районах города таких объектов, практически не имеется. На стоимость земли влияет и следующий, очень важный фактор – это назначение участка. Анализ показывает, что наиболее значительны цены под строительство офисных, офисно-торговых объектов, торгово-развлекательных и гостиничных комплексов, АЗС и т.п.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

### 4. МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

**МОНИТОРИНГ ЦЕН  
НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
В Г.КАЗАНИ**

тыс. рублей за 1 кв. метр

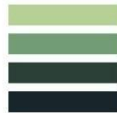
| Район            | Разрешенное использование земельного участка |                                         |                                          |                                           |
|------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                  | под многоквартирную застройку                | под административно-торговое назначение | под производственно-складское назначение | под индивидуальное жилищное строительство |
| Авиастроительный | 8 – 15<br>(макс. 29)*                        | 8 – 10<br>(макс. 24)*                   | 3,0 – 7,5                                | 1,5 – 7,5<br>(макс. 10)*                  |
| Вахитовский      | 15 – 33<br>(мин. 10, макс. 52)*              | 10 – 36<br>(макс. 63)*                  | 3 – 8                                    | 2,9 – 15<br>(макс. 26)*                   |
| Кировский        | 10 – 25<br>(макс. 40)*                       | 6 – 26<br>(макс. 30)*                   | 3,0 – 8,5<br>(макс. 11)*                 | 1,2 – 10<br>(макс. 18)*                   |
| Московский       | 10 – 23<br>(макс. 40)*                       | 6,5 – 20<br>(макс. 30)*                 | 3 – 6<br>(мин. 1,8)*                     | 1,5 – 7,0<br>(макс. 15)*                  |
| Ново-Савиновский | 12 – 25<br>(макс. 35)*                       | 7 – 24<br>(макс. 37*, 79**)             | 3 – 6                                    | 3,5 – 7,5<br>(макс. 15)*                  |
| Приволжский      | 11 – 25<br>(макс. 30)*                       | 6,5 – 22<br>(макс. 35)*                 | 3 – 8<br>(макс. 15)*                     | 1,5 – 12<br>(макс. 15)*                   |
| Советский        | 12 – 30<br>(макс. 40)*                       | 6 – 21<br>(макс. 30)*                   | 2,5 – 6,5<br>(макс. 15)*                 | 1,2 – 12<br>(макс. 16)*                   |

\* информация по единичным сделкам;  
макс. – максимальная цена;  
мин. – минимальная цена  
\*\* информация по единственному предложению

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

Наименьшими ценами характеризуются окраины города – район Оргсинтеза, участки на выезде из города, район улиц Магистральная, Южно-Промышленная, Караваево. Цены на земельные участки в районах массовой жилой застройки, транспортных магистралей характеризуются более высокими ценами. Это промышленные зоны в районах улиц Даурская, А.Кутуя, Родины, Амирхана, п.Нагорный и т.д. Физические характеристики в настоящее время не играют большой роли на рынке земли. В самом общем случае – чем меньше площадь участка, тем выше его стоимость. В последние 2-3 года разница в ценах между участками площадью до 1-2 тыс.кв.м. и более 1 га выравнивалась. Разница обычно не превышает 10-20%. Это связано в первую очередь, с уменьшением количества свободных участков в городе и экономической ситуацией в целом. Следует отметить, что основные продажи земельных участков осуществляются в гг. Казань, Наб.Челны, Альметьевск, Зеленодольск, и редко – в других наиболее крупных городах республики. В сельских районах, небольших населенных пунктах рынок недостаточно развит (за исключением рынка земли под ИЖС, сельскохозяйственного назначения). Стоимость земельных участков, как и других объектов недвижимости, во многом определяется преимуществами и недостатками их географического расположения, близостью транспортных магистралей, престижностью района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка. Мониторинг цен разработан некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Министерства земельных и имущественных отношений РТ, Палат (Управлений, Комитета) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ, совместно с Гильдией риэлторов РТ. Мониторинг цен составлен на основании анализа и статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельные участки, и объекты капитального строительства, полученных из средств массовой информации, мультиистинговых систем объявлений, данных риэлторских компаний, результатов аукционов и сделок, совершенных Министерством земельных и имущественных отношений РТ, Палатами (Управлениями, Комитетом) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ на 01.03.2023 год.

| МОНИТОРИНГ ЦЕН ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗЕМЕЛЬНЫХ<br>УЧАСТКОВ И АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.03.2023                                                                                        |                        |                           |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------|
| МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КАТЕГОРИИ<br>«ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ»<br>В МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН<br>рублей за 1 кв.метр                                         |                        |                           |                   |
| Разрешенная использование в разделе «Историко-культурное значение земельного участка»                                                                                                           | Информационная цена    | Минимальная цена          | Максимальная цена |
| <b>Агрызский муниципальный район</b>                                                                                                                                                            |                        |                           |                   |
| г.Агрыз (административно-торговое назначение)                                                                                                                                                   | 400                    | 1375                      | 750               |
| г.Агрыз (ИЖС)                                                                                                                                                                                   | 120<br>(мин. 100)*     | 650<br>(макс. 1500)*      | 400               |
| г.Агрыз (промышленное использование)                                                                                                                                                            | 375<br>(мин. 238)*     | 600<br>(макс. 1 100)*     | 450               |
| Агрызский муниципальный район (ИЖС)                                                                                                                                                             | 25                     | 400<br>(макс. 1 000)*     | 160               |
| <b>Азнакаевский муниципальный район</b>                                                                                                                                                         |                        |                           |                   |
| г.Азнакаево (промышленное использование)                                                                                                                                                        | 150                    | 700                       | 300               |
| г.Азнакаево (административно-торговое назначение)                                                                                                                                               | 250                    | 1 500<br>(макс. 3 300)*   | 750               |
| г.Азнакаево (ИЖС)                                                                                                                                                                               | 250<br>(мин. 100)*     | 1 100<br>(макс. 1 600)*   | 600               |
| г.Азнакаево, в районе ул.Бахетле,<br>ул.Сабантуй (ИЖС)                                                                                                                                          | 200                    | 600                       | 370               |
| Азнакаевский муниципальный район (ИЖС)                                                                                                                                                          | 65                     | 580                       | 280               |
| <b>Акубаевский муниципальный район</b>                                                                                                                                                          |                        |                           |                   |
| пгт.Акубаево (ИЖС)                                                                                                                                                                              | 150<br>(мин. 110)*     | 300<br>(макс. 580)*       | 200               |
| пгт.Акубаево (промышленное использование)**                                                                                                                                                     | 350                    | 350                       | 350               |
| Акубаевский муниципальный район (ИЖС)                                                                                                                                                           | 30                     | 60                        | 50                |
| <b>Актанышский муниципальный район</b>                                                                                                                                                          |                        |                           |                   |
| с.Актаныш (промышленное использование)                                                                                                                                                          | 100                    | 320                       | 200               |
| с.Актаныш (ИЖС)                                                                                                                                                                                 | 100                    | 450                       | 300               |
| Актанышский муниципальный район (ИЖС)                                                                                                                                                           | 40                     | 300                       | 170               |
| Актанышский муниципальный район<br>(придорожный сервис, АЗС)                                                                                                                                    | 300                    | 1 110                     | 700               |
| <b>Алексеевский муниципальный район</b>                                                                                                                                                         |                        |                           |                   |
| пгт.Алексеевское (ИЖС)                                                                                                                                                                          | 200<br>(мин. 100)*     | 1000<br>(макс. 1500)*     | 450               |
| Алексеевский муниципальный район (ЛПХ) с. Лебляжье                                                                                                                                              | 138                    | 162                       | 150               |
| Алексеевский муниципальный район (ИЖС)                                                                                                                                                          | 100<br>(мин. 40)*      | 900<br>(макс. 1500)*      | 300               |
| <b>Альметьевский муниципальный район</b>                                                                                                                                                        |                        |                           |                   |
| г.Альметьевск (многоэтажное жилищное строительство)                                                                                                                                             | 9000<br>(мин. 4 545)*  | 13 600<br>(макс. 20 000)* | 11 800            |
| г.Альметьевск, центр города<br>(административно-торговое назначение)                                                                                                                            | 3 500                  | 15 700                    | 5 000             |
| г.Альметьевск, район массовой жилой застройки<br>(административно-торговое назначение)                                                                                                          | 3 300<br>(мин. 2 500)* | 9 500                     | 4000              |
| г.Альметьевск (производственно-складское назначение)                                                                                                                                            | 1000<br>(мин. 200)*    | 5 200                     | 3 000             |
| г.Альметьевск (ИЖС)                                                                                                                                                                             | 2 000<br>(мин. 500)*   | 8 000<br>(макс. 10 000)*  | 3 000             |
| Альметьевский муниципальный район - Кулшариповское сельское<br>поселение, Верхнемактаминское сельское поселение, пгт.Нижняя<br>Мактама, мкр.Урсала, с.Новоильинское, д.Сосновка, с.Урсаво (ИЖС) | 250<br>(мин. 125)*     | 1500<br>(макс. 1800)*     | 800               |
| Альметьевский муниципальный район – Ямаш, Акташ, Березовка (ИЖС)                                                                                                                                | 160<br>(мин. 130)*     | 350<br>(макс. 850)*       | 220               |



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

МОНИТОРИНГ ЦЕН ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗЕМЕЛЬНЫХ  
УЧАСТКОВ И АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.03.2023

| Разрешенное использование в разрезе историко-культурного значения земельного участка | Диапазон цен на земельные участки |                      |                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|
|                                                                                      | минимальная цена                  | максимальная цена    | наибольшее число встречающихся значений |
| <b>Арский муниципальный район</b>                                                    |                                   |                      |                                         |
| г.Арск (промышленное использование)                                                  | 300 (мин. 135)*                   | 1 260 (макс. 2 000)* | 700                                     |
| г.Арск (административно-торговое назначение)                                         | 200                               | 3 000 (макс. 5 000)* | 500                                     |
| г.Арск (ИЖС)                                                                         | 190                               | 1 000 (макс. 2 300)* | 350                                     |
| Арский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)                                                | 100 (мин. 40)*                    | 900                  | 400                                     |
| Арский муниципальный район (промышленное назначение)                                 | 45                                | 150                  | 80                                      |
| <b>Аластовский муниципальный район</b>                                               |                                   |                      |                                         |
| пгт.Аластово (ИЖС)                                                                   | 150                               | 450                  | 300                                     |
| Аластовский муниципальный район (промышленное использование)                         | 70                                | 350                  | 100                                     |
| Аластовский муниципальный район (ИЖС)                                                | 50                                | 350                  | 100                                     |
| <b>Атнинский муниципальный район</b>                                                 |                                   |                      |                                         |
| с.Большая Атия (ИЖС, ЛПХ)                                                            | 170                               | 500 (макс. 1 000)*   | 300                                     |
| Атнинский муниципальный район (производственно-складское назначение)                 | 100                               | 170                  | 120                                     |
| Атнинский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)                                             | 75                                | 350                  | 260                                     |
| <b>Бавлинский муниципальный район</b>                                                |                                   |                      |                                         |
| г.Бавлы (промышленное использование)                                                 | 600 (мин. 230)*                   | 1 100                | 800                                     |
| г.Бавлы (ИЖС)                                                                        | 300 (мин. 200)*                   | 1 500 (макс. 2 000)* | 600                                     |
| Бавлинский муниципальный район (ИЖС)                                                 | 58                                | 730 (макс. 1 500)*   | 300                                     |
| <b>Балтасинский муниципальный район</b>                                              |                                   |                      |                                         |
| пгт. Балтас (ИЖС)                                                                    | 200 (мин. 150)*                   | 750 (макс. 900)*     | 300                                     |
| Балтасинский муниципальный район (ИЖС)                                               | 100 (мин. 80)*                    | 360 (макс. 600)*     | 180                                     |
| <b>Бугульминский муниципальный район</b>                                             |                                   |                      |                                         |
| г.Бугульма (ИЖС)                                                                     | 230 (мин. 76)*                    | 1 800                | 650                                     |
| г.Бугульма (торговля)                                                                | 500 (мин. 260)*                   | 1 500 (макс. 4 400)* | 700                                     |
| г.Бугульма (под объект обслуживания населения)**                                     | 3 210                             | 3 210                | 3 210                                   |
| г.Бугульма (промышленное использование)                                              | 170                               | 520 (макс. 2 000)*   | 500                                     |
| г.Бугульма (инд.гаражи)**                                                            | 1 458                             | 1 458                | 1 458                                   |
| Бугульминский муниципальный район (ИЖС)                                              | 120 (мин. 42)*                    | 1 120 (макс. 1 900)* | 350                                     |
| <b>Буинский муниципальный район</b>                                                  |                                   |                      |                                         |
| г.Буинск (административно-деловое назначение, торговое)                              | 600 (мин. 265)*                   | 1 400 (макс. 2 600)* | 700                                     |
| г.Буинск (промышленное назначение)                                                   | 130 (мин. 50)*                    | 500 (макс. 1 000)*   | 180                                     |
| Буинский муниципальный район (промышленное назначение)                               | 70                                | 100                  | 80                                      |
| г.Буинск (ИЖС)                                                                       | 180                               | 1 000 (макс. 1 900)* | 500                                     |
| Буинский муниципальный район (ЛПХ)                                                   | 60 (мин. 30)*                     | 300                  | 150                                     |
| Буинский муниципальный район (хоз.постройки)**                                       | 142                               | 142                  | 142                                     |

| Разрешенное использование в разрезе историко-культурного значения земельного участка                                                                                                | Диапазон цен на земельные участки |                              |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                     | минимальная цена                  | максимальная цена            | наибольшее число встречающихся значений |
| <b>Верхнеуслонский муниципальный район</b>                                                                                                                                          |                                   |                              |                                         |
| с.Верхний Услон (торговое назначение)                                                                                                                                               | 1 000                             | 1 200                        | 1 100                                   |
| с.Верхний Услон, с.Сведская Слобода, с.Набережные Моркваш (ИЖС)                                                                                                                     | 500 (мин. 300)*                   | 2 000 (макс. 3 000)*         | 870                                     |
| с.Лещица, д.Савино, с.Гаврилково (ИЖС)                                                                                                                                              | 530 (мин. 300)*                   | 1 300 (макс. 1 600)*         | 650                                     |
| п.м.Хирова, с.Нижний Услон, с.Шеланга, Лесные Моркваш, д.Гаврилково, д.Студенец, с.Ташевка (ИЖС)                                                                                    | 300 (мин. 190)*                   | 1 000 (макс. 1 300*, 6000**) | 550                                     |
| с.Татарское Бурашево, с.Русское Макулово (ИЖС)                                                                                                                                      | 200 (мин. 150)*                   | 900 (макс. 1 000)*           | 400                                     |
| с.Кураево, с.Канаш, с.Кипьево, с.Коргуз, с.Соболевское, д.Нарман, д.Канаш (ИЖС)                                                                                                     | 200 (мин. 150)*                   | 450 (макс. 750)*             | 300                                     |
| с.Майдан, с.Большие Мечи, с.Ямбулатово, с.Сеното, прочие населенные пункты (ИЖС)                                                                                                    | 80                                | 200                          | 100                                     |
| Верхнеуслонский район (зона трасс для предпринимательской деятельности – объекты придорожного сервиса)                                                                              | 650                               | 1 500                        | 850                                     |
| Верхнеуслонский район (промышленно-складское назначение)                                                                                                                            | 350                               | 850 (макс. 3 000)*           | 800                                     |
| <b>Высокогорский муниципальный район</b>                                                                                                                                            |                                   |                              |                                         |
| п.Высокая Гора (административно-торговое назначение)                                                                                                                                | 1300 (мин. 500)*                  | 5600 (макс. 7800)*           | 1600                                    |
| п.Высокая Гора (промышленное назначение)                                                                                                                                            | 350 (мин. 200)*                   | 1 500 (макс. 5 000)*         | 800                                     |
| Высокогорский муниципальный район (промышленное назначение)                                                                                                                         | 250                               | 1 000                        | 550                                     |
| п.Высокая Гора, п.Усады, п.Новый Поселок, д.Калинино, д.Клетни, с.Семикозьери, п.Дачное, с.Шигали, п.Озерный, с.Камаша, п.Бирюли, д.Чернышевка, с.Ильино, д.Эстачи, с.Дубышки (ИЖС) | 400 (мин. 170)*                   | 2 400 (макс. 6 000)*         | 900                                     |
| с.Панова, с.Пермяки, с.Ямашурма, с.Ювас, с.Бимери, с.Чепчуги, д.Малый Сулабаш, д.Асень, д.Куркичи, с.Тимофеевка, с.Камаша, с.Каймаши (ИЖС)                                          | 200                               | 2 000 (макс. 2 250)*         | 700                                     |
| с.Янга-Аул, с.Большие Ковали, с.Мемдель, д.Кундура, д.Русско-Татарская Аиша, д.Б.Сулабаш, с.Большие Ковали, с.Шигали, с.Казанлар, с.Кундура, д.Алсабаш (ИЖС)                        | 85                                | 750 (макс. 1 000)*           | 400                                     |
| <b>Дрожжановский муниципальный район</b>                                                                                                                                            |                                   |                              |                                         |
| с.Старое Дрожжаное (ИЖС)                                                                                                                                                            | 120                               | 200                          | 150                                     |
| Дрожжановский муниципальный район (производственное назначение)                                                                                                                     | 40                                | 65                           | 50                                      |
| Дрожжановский муниципальный район (ИЖС)                                                                                                                                             | 25                                | 80 (макс. 130)*              | 40                                      |
| <b>Елабужский муниципальный район</b>                                                                                                                                               |                                   |                              |                                         |
| г.Елабуга (административно-торговое назначение)                                                                                                                                     | 900 (мин. 590)*                   | 3 750                        | 1 830                                   |
| г.Елабуга (промышленное назначение)                                                                                                                                                 | 300                               | 1 500 (макс. 2500)*          | 600                                     |
| г.Елабуга (ИЖС)                                                                                                                                                                     | 350                               | 2 100 (макс. 4 500)*         | 1 000                                   |
| с.Танайка (ИЖС)                                                                                                                                                                     | 180 (мин. 80)*                    | 1 000 (макс. 2 100)*         | 600                                     |
| с.Костенево, с.Свиногорье, с.Большая Тарповка, с.Покровское, с.Лекарево, с.Морты, с.Котловка, с.Мамчино, д.Хлыстово (ИЖС)                                                           | 75 (мин. 50)*                     | 900 (макс. 2 400)*           | 400                                     |
| с.Бессониха, с.Яковлево, д.Чирши, д.Новая Мурашка (ИЖС)                                                                                                                             | 60                                | 100 (макс. 160)*             | 80                                      |
| Елабужский муниципальный район – прочие населенные пункты (ИЖС)                                                                                                                     | 55                                | 300 (макс. 650)*             | 150                                     |

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

МОНИТОРИНГ ЦЕН ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗЕМЕЛЬНЫХ  
УЧАСТКОВ И АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.03.2023

| Разрешенное использование в разрезе историко-культурного значения земельного участка | Диапазон цен на земельные участки |                        |                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|
|                                                                                      | минимальная цена                  | максимальная цена      | наибольшее число встречающихся значений |
| <b>Занский муниципальный район</b>                                                   |                                   |                        |                                         |
| г.Занск (торговое назначение)                                                        | 180                               | 1 000                  | 700                                     |
| г.Занск (промышленное назначение)                                                    | 440*                              | 440*                   | 440*                                    |
| г.Занск (ИЖС)                                                                        | 160                               | 1 000                  | 450                                     |
| г.Занск (гаражи)                                                                     | 150                               | 300                    | 200                                     |
| Занский муниципальный район (ИЖС)                                                    | 100 (мин. 40)*                    | 460 (макс. 900)*       | 200                                     |
| <b>Зеленодольский муниципальный район</b>                                            |                                   |                        |                                         |
| г.Зеленодольск (строительство многоквартирного дома)                                 | 1 790 (мин. 450)*                 | 10 000 (макс. 11 900)* | 5 000                                   |
| г.Зеленодольск (торгово-офисное назначение)                                          | 3 800 (мин. 1 250)*               | 7 500 (макс. 12 400)*  | 6 000                                   |
| г.Зеленодольск (производственно-складское назначение)                                | 800                               | 4 900 (макс. 8 000)*   | 2 500                                   |
| г.Зеленодольск (обслуживание автомобильного транспорта) **                           | 3 279                             | 3 279                  | 3 279                                   |
| г.Зеленодольск (ИЖС)                                                                 | 650                               | 4 500 (макс. 6 500)*   | 2 400                                   |
| с.Осиново (ИЖС)                                                                      | 1 500 (мин. 1 000)*               | 3 500 (макс. 5 000)*   | 2 200                                   |
| с.Свияжск (ИЖС)                                                                      | 2 000 (мин. 500)*                 | 3 500 (макс. 4 400)*   | 2 500                                   |
| пгт.Васильево (ИЖС)                                                                  | 650 (мин. 260)*                   | 1 700 (макс. 2 850)*   | 1 900                                   |
| п. Ильинское, д.Орековка, с.Гари (ИЖС)                                               | 1 000 (мин. 650)*                 | 5 000 (макс. 6 000)*   | 1 500                                   |
| с.Красный Яр (ИЖС)                                                                   | 400                               | 1 000 (макс. 2 000)*   | 650                                     |
| озеро Раифское, Раифский монастырь (ИЖС)                                             | 200                               | 1 050                  | 650                                     |
| пгт. Нижние Вязовые (ИЖС)                                                            | 270                               | 500 (макс. 2 000)*     | 400                                     |
| Зеленодольский муниципальный район – прочие населенные пункты (ИЖС)                  | 100                               | 1 000 (макс. 3 000)*   | 250                                     |
| Зеленодольский муниципальный район (огородничество)                                  | 170                               | 900                    | 200                                     |
| <b>Камско-Устьинский муниципальный район</b>                                         |                                   |                        |                                         |
| пгт.Камское Устье (промышленное назначение)                                          | 500                               | 800                    | 600                                     |
| пгт.Камское Устье, п.Захарьины Каратаи (ИЖС)                                         | 160                               | 550 (макс. 750)*       | 400                                     |
| пгт. Куйбышевский Затон (ИЖС)                                                        | 300 (мин. 200)*                   | 750 (макс. 1 300)*     | 350                                     |
| с.Красновидово (ИЖС)                                                                 | 200                               | 600 (макс. 800)*       | 350                                     |
| с.Теньки, д.Лыбашка (ИЖС)                                                            | 190 (мин. 75)*                    | 1 600 (макс. 4 800)*   | 400                                     |
| Камско-Устьинский муниципальный район – с.Антоновка и прочие населенные пункты (ИЖС) | 150 (мин. 60)*                    | 600 (макс. 800)*       | 200                                     |
| <b>Кукморский муниципальный район</b>                                                |                                   |                        |                                         |
| пгт.Кукмор (торговое назначение)                                                     | 230                               | 500 (макс. 2 500)*     | 280                                     |
| пгт.Кукмор (под строительство автосервиса)**                                         | 2 500                             | 2 500                  | 2 500                                   |
| пгт.Кукмор (промышленное использование)                                              | 60 (мин. 30)*                     | 150 (макс. 300)*       | 110                                     |
| пгт.Кукмор (ИЖС)                                                                     | 100                               | 800 (макс. 1 900)*     | 440                                     |
| Кукморский муниципальный район (ИЖС)                                                 | 60 (мин. 30)*                     | 550 (макс. 2 300)*     | 300                                     |

| Разрешенное использование в разрезе историко-культурного значения земельного участка                        | Диапазон цен на земельные участки |                      |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|
|                                                                                                             | минимальная цена                  | максимальная цена    | наибольшее число встречающихся значений |
| <b>Лаишевский муниципальный район</b>                                                                       |                                   |                      |                                         |
| Лаишевский муниципальный район (промышленное назначение)                                                    | 250 (мин. 130)*                   | 1 200 (макс. 3 900)* | 700                                     |
| г.Лаишево, с.Сокуры, с.Песчаные Ковали, д.Орловка, с.Малые Кабаны, д.Капты, с.Нармонка, д.Зимняя Гора (ИЖС) | 600 (мин. 230)*                   | 3 000 (макс. 7 000)* | 1 600                                   |
| с.Стопиче, с.Усады, с.Большие Кабаны (ИЖС)                                                                  | 1 200 (мин. 800)*                 | 3 900 (макс. 5 100)* | 1 500                                   |
| с.Державино, с.Сапуголи, с.Пелево, с.Тарлаши, с.Кибри, с.Тетеево (ИЖС)                                      | 550 (мин. 280)*                   | 1 200 (макс. 2 300)* | 750                                     |
| п.Александровский, п.Совхоз им.25 Октября, с.Чирпы (ИЖС)                                                    | 300 (мин. 230)*                   | 500 (макс. 650)*     | 400                                     |
| Лаишевский муниципальный район – прочие населенные пункты (ИЖС)                                             | 230 (мин. 180)*                   | 1 000 (макс. 1 400)* | 380                                     |
| <b>Ленингорский муниципальный район</b>                                                                     |                                   |                      |                                         |
| г.Ленингорск (административно-торговое использование)                                                       | 960 (мин. 400)*                   | 5 000 (макс. 8 000)* | 2500                                    |
| г.Ленингорск (производственно-складское использование)                                                      | 400                               | 1 200 (макс. 2 000)* | 800                                     |
| г.Ленингорск (инд.гаражи)                                                                                   | 750                               | 1 400 (макс. 3 300)* | 900                                     |
| г.Ленингорск (ИЖС)                                                                                          | 550 (мин. 200)*                   | 2 700 (макс. 650)*   | 1 500                                   |
| г.Ленингорск (под многоэтажную жилую застройку)**                                                           | 3 545**                           | 3 545**              | 3 545**                                 |
| Ленингорский муниципальный район (складское назначение)                                                     | 300                               | 360                  | 340                                     |
| Ленингорский муниципальный район (инд.гаражи)                                                               | 360                               | 540                  | 380                                     |
| Ленингорский муниципальный район (ИЖС)                                                                      | 75 (мин. 50)*                     | 550 (макс. 1 300)*   | 350                                     |
| <b>Мамадышский муниципальный район</b>                                                                      |                                   |                      |                                         |
| г.Мамадыш (торговля)                                                                                        | 100                               | 900 (макс. 3 300)*   | 500                                     |
| г.Мамадыш (ИЖС)                                                                                             | 200 (мин. 80)*                    | 750 (макс. 1 000)*   | 350                                     |
| Мамадышский муниципальный район (промышленное использование)                                                | 90 (мин. 30)*                     | 420 (макс. 1 300)*   | 150                                     |
| Мамадышский муниципальный район (ИЖС)                                                                       | 50 (мин. 25)*                     | 700 (макс. 800)*     | 220                                     |
| <b>Менделеевский муниципальный район</b>                                                                    |                                   |                      |                                         |
| г.Менделеевск (торговое назначение)                                                                         | 1 000 (мин. 425)*                 | 3 100                | 2 000                                   |
| г.Менделеевск (ИЖС)                                                                                         | 250 (мин. 150)*                   | 1 100 (макс. 1 800)* | 550                                     |
| г.Менделеевск (промышленное использование)                                                                  | 150                               | 1 500 (макс. 3 100)* | 450                                     |
| г.Менделеевск (индивидуальные гаражи)                                                                       | 280                               | 430                  | 320                                     |
| Менделеевский муниципальный район (хоз.постройки)                                                           | 100                               | 250                  | 150                                     |
| Менделеевский муниципальный район (ИЖС) с.Сетяково                                                          | 510                               | 545                  | 525                                     |
| Менделеевский муниципальный район (ИЖС)                                                                     | 100 (мин. 58)*                    | 500 (макс. 1 000)*   | 150                                     |



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

| Разрешенная использование в разделе месторасположения земельного участка                                 | Диапазон цен на земельные участки |                                   |                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                                                          | минимальная цена                  | максимальная цена                 | наиболее часто встречающаяся цена |
| <b>Мензелинский муниципальный район</b>                                                                  |                                   |                                   |                                   |
| г. Мензелинск (ИЖС, ЛПХ)                                                                                 | 160 (мин. 100)*                   | 1 000 (макс. 1 600)*              | 480                               |
| г. Мензелинск (торговое назначение)                                                                      | 300                               | 1 940 (макс. 2 000)*              | 500                               |
| г. Мензелинск (индивидуальные гаражи)**                                                                  | 1 466                             | 1 466                             | 1 466                             |
| Мензелинский муниципальный район (ИЖС)                                                                   | 40                                | 560 (макс. 1 100)*                | 250                               |
| Мензелинский муниципальный район (ЛПХ)                                                                   | 48                                | 60                                | 57                                |
| <b>Муслимовский муниципальный район</b>                                                                  |                                   |                                   |                                   |
| с. Муслимово (торговля)                                                                                  | 200                               | 600 (макс. 900)*                  | 300                               |
| с. Муслимово (ИЖС)                                                                                       | 150 (мин. 70)*                    | 650 (макс. 800)*                  | 280                               |
| с. Муслимово (промышленное назначение)                                                                   | 100                               | 300                               | 250                               |
| Муслимовский муниципальный район (ИЖС)                                                                   | 40                                | 300                               | 100                               |
| <b>г. Набережные Челны</b>                                                                               |                                   |                                   |                                   |
| г. Набережные Челны (административно – торговое назначение)                                              | 3 500 (мин. 650)*                 | 13 000 (макс. 15 000)*, 33 000**) | 6 000                             |
| г. Набережные Челны (производственно-складское назначение)                                               | 500 (мин. 250)*                   | 5 000 (макс. 7 000)*              | 1 500                             |
| г. Набережные Челны (многоэтажная жилая застройка)                                                       | 2 900                             | 8 000 (макс. 17 500)*             | 6 000                             |
| г. Набережные Челны (ИЖС)                                                                                | 1000 (мин. 500)*                  | 5 000 (макс. 7 000)*              | 3 000                             |
| г. Набережные Челны (СНТ, ДНТ)                                                                           | 200                               | 1 500 (макс. 1 600)*              | 400                               |
| <b>Нижнекамский муниципальный район</b>                                                                  |                                   |                                   |                                   |
| г. Нижнекамск (административно – торговое назначение)                                                    | 1 500 (мин. 950)*                 | 7 500 (макс. 19 000)*             | 5 000                             |
| г. Нижнекамск (производственно-складское назначение)                                                     | 400 (мин. 200)*                   | 1 500 (макс. 4 500)*              | 450                               |
| г. Нижнекамск (производственно-складское назначение на территории пром. зоны нефтехимического комплекса) | 430                               | 550 (макс. 2 000)*                | 490                               |
| г. Нижнекамск (ИЖС)                                                                                      | 500 (мин. 200)*                   | 1 200 (макс. 2 800)*              | 700                               |
| пгт. Камские Поляны (производственно-складское назначение)                                               | 80 (мин. 40)*                     | 300 (макс. 1 000)*                | 150                               |
| Нижнекамский муниципальный район (ИЖС)                                                                   | 100 (мин. 70)*                    | 900 (макс. 2 270)*                | 350                               |
| <b>Новошешминский муниципальный район</b>                                                                |                                   |                                   |                                   |
| с. Новошешминск (торговля)                                                                               | 230                               | 750                               | 500                               |
| с. Новошешминск (ИЖС)                                                                                    | 80 (мин. 30)*                     | 300 (макс. 350)*                  | 150                               |
| Новошешминский муниципальный район (придорожный сервис, АЗС)**                                           | 700                               | 700                               | 700                               |
| <b>Нурлатский муниципальный район</b>                                                                    |                                   |                                   |                                   |
| г. Нурлат (торговля)                                                                                     | 970 (мин. 1 600)*                 | 1 400 (макс. 3 000)*              | 1 000                             |
| г. Нурлат (промышленное использование)                                                                   | 300 (мин. 150)*                   | 625                               | 390                               |
| г. Нурлат (ИЖС)                                                                                          | 100 (мин. 50)*                    | 750 (макс. 1 300)*                | 280                               |
| г. Нурлат (инд. гаражи)                                                                                  | 1 000 (мин. 130)*                 | 1 300                             | 1 100                             |

16

МОНИТОРИНГ ЦЕН ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗЕМЕЛЬНЫХ  
УЧАСТКОВ И АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.03.2023

| Разрешенная использование в разделе месторасположения земельного участка                                                         | Диапазон цен на земельные участки |                              |                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                                                                                  | минимальная цена                  | максимальная цена            | наиболее часто встречающаяся цена |
| <b>Нурлатский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)</b>                                                                                 |                                   |                              |                                   |
| 70 (мин. 30)*                                                                                                                    | 380                               | 150                          |                                   |
| <b>Пестречинский муниципальный район</b>                                                                                         |                                   |                              |                                   |
| с. Пестрецы (торговля)                                                                                                           | 730                               | 4 200 (макс. 10 000)*        | 900                               |
| с. Пестрецы (промышленное использование)                                                                                         | 660                               | 1 350 (макс. 2 000)*         | 800                               |
| с. Пестрецы (предпринимательство)                                                                                                | 260                               | 1 900                        | 850                               |
| Пестречинский муниципальный район (придорожный сервис, АЗС)**                                                                    | 840                               | 840                          | 840                               |
| с. Пестрецы, п. Лервое мая, п. Козий Починок, д. ТапЦика (ИЖС)                                                                   | 450                               | 1 500 (макс. 2 800)*         | 850                               |
| д. Заванка, д. Куоки, д. Пановка, п. Ильинский (ИЖС)                                                                             | 800 (мин. 230)*                   | 2 500 (макс. 4 800)*         | 1 500                             |
| с. Гильдеево, с. Ст. Шигалево, д. Куоки (ИЖС)                                                                                    | 600                               | 3 000 (макс. 5500)*, 3900**) | 1 800                             |
| с. Юлаево, с. Шапки, с. Большие Бутырки, с. Аркатово, д. Большие Дюртопи, с. Новое Шигалево, с. Старое Кошачье, д. Уланово (ИЖС) | 400 (мин. 330)*                   | 3 000 (макс. 5 000)*         | 1 000                             |
| с. Ленино-Кокушино, п. Карповка, с. Черемнышево, д. Средняя Ия, с. Конь, с. Тогашево (ИЖС)                                       | 250 (мин. 200)*                   | 1 300                        | 500                               |
| д. Кенжа, д. Кобяково, д. Пимери, д. Народно, с. Ковали, с. Белкино, с. Криш-Серда, с. Новоиниловское, д. Райково (ИЖС)          | 120 (мин. 100)*                   | 450                          | 250                               |
| Пестречинский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)                                                                                     | 250 (мин. 120)*                   | 700 (макс. 860)*             | 600                               |
| Пестречинский муниципальный район (промышленное использование)                                                                   | 280                               | 850                          | 550                               |
| <b>Рыбно-Слободский муниципальный район</b>                                                                                      |                                   |                              |                                   |
| пгт. Рыбная Слобода (ИЖС)                                                                                                        | 300 (мин. 200)*                   | 500 (макс. 1750)*            | 400                               |
| Рыбно-Слободский муниципальный район (ИЖС)                                                                                       | 65                                | 760 (макс. 1500)*            | 350                               |
| Рыбно-Слободский муниципальный район (придорожный сервис, промышленное назначение)                                               | 700 (мин. 350)*                   | 700                          | 500                               |
| <b>Сабинский муниципальный район</b>                                                                                             |                                   |                              |                                   |
| пгт. Богатые Сабы (ИЖС)                                                                                                          | 250                               | 1 000 (макс. 1750)*          | 400                               |
| с. Шемордан (ИЖС)                                                                                                                | 150                               | 350                          | 200                               |
| пгт. Богатые Сабы (инд. гаражи)                                                                                                  | 150                               | 190                          | 160                               |
| Сабинский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)                                                                                         | 50                                | 380 (макс. 550)*             | 120                               |
| Сабинский муниципальный район (промышленное использование)                                                                       | 230                               | 240                          | 235                               |
| <b>Сармановский муниципальный район</b>                                                                                          |                                   |                              |                                   |
| с. Сарманово (торговля)                                                                                                          | 100                               | 250 (макс. 500)*             | 150                               |
| с. Сарманово (ИЖС)                                                                                                               | 150                               | 700 (макс. 700)*             | 250                               |
| Сармановский муниципальный район (ИЖС)                                                                                           | 45 (мин. 20)*                     | 250 (макс. 315)*             | 100                               |
| <b>Спасский муниципальный район</b>                                                                                              |                                   |                              |                                   |
| г. Болгар (ИЖС)                                                                                                                  | 200 (мин. 150)*                   | 850 (макс. 1 000)*           | 300                               |
| г. Болгар (торговля)                                                                                                             | 370                               | 1 290                        | 820                               |
| Спасский муниципальный район (ИЖС)                                                                                               | 50                                | 600 (макс. 1 250)*           | 160                               |

17

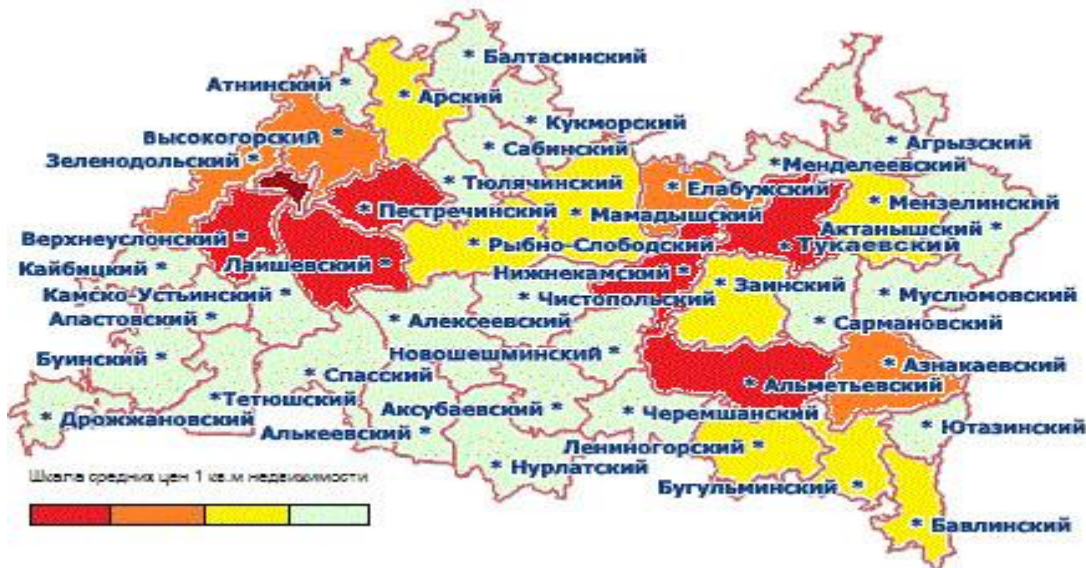
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

| Разрешенная использование в разделе месторасположения земельного участка                              | Диапазон цен на земельные участки |                      |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------------|
|                                                                                                       | минимальная цена                  | максимальная цена    | наиболее часто встречающаяся цена |
| <b>Тетюшский муниципальный район</b>                                                                  |                                   |                      |                                   |
| г. Тетюши (торговое)                                                                                  | 400                               | 500                  | 450                               |
| г. Тетюши (ИЖС)                                                                                       | 200 (мин. 150)*                   | 600 (макс. 1 250)*   | 350                               |
| Тетюшский муниципальный район (ИЖС)                                                                   | 40                                | 500                  | 180                               |
| <b>Тукаевский муниципальный район</b>                                                                 |                                   |                      |                                   |
| Тукаевский муниципальный район (торговое назначение)                                                  | 400 (мин. 200)*                   | 1 200 (макс. 6 000)* | 500                               |
| д. Белоус, пос. Ильинский, пос. Опушка (ИЖС)                                                          | 2 200                             | 4 200                | 2 800                             |
| с. Большая Шильна, д. Малая Шильна, д. Азмышуино, д. Суровка, с. Новотроицкое, д. Старые Ерыклы (ИЖС) | 700                               | 2 600 (макс. 4 000)  | 1 500                             |
| с. Ильбухтино, с. Калмац, пос. Новый, с. Калмия, д. Биюрган, д. Кулушево, д. Юрныш (ИЖС)              | 450 (мин. 300)*                   | 1 500                | 750                               |
| с. Шильнебац, пос. Сосновый Бор, п. Совхоза Татарстан, пос. Юрское Поле, с. Бельки (ИЖС)              | 400                               | 1 200                | 700                               |
| с. Кузеево, д. Игенне (ИЖС)                                                                           | 120                               | 160                  | 140                               |
| Тукаевский муниципальный район (ИЖС)                                                                  | 100                               | 500 (макс. 1300)*    | 300                               |
| Тукаевский муниципальный район (промышленное использование)                                           | 100                               | 500 (макс. 1 600)*   | 150                               |
| <b>Тюлячинский муниципальный район</b>                                                                |                                   |                      |                                   |
| с. Тюлячи (ИЖС)                                                                                       | 130                               | 670                  | 250                               |
| Тюлячинский муниципальный район (ИЖС)                                                                 | 75 (мин. 60)*                     | 200 (макс. 300)*     | 150                               |
| <b>Черемшанский муниципальный район</b>                                                               |                                   |                      |                                   |
| с. Черемшан (ИЖС)                                                                                     | 70                                | 500 (макс. 700)*     | 250                               |
| <b>Чистопольский муниципальный район</b>                                                              |                                   |                      |                                   |
| г. Чистополь (ИЖС)                                                                                    | 400 (мин. 250)*                   | 2 100 (макс. 3 250)* | 700                               |
| г. Чистополь (административно-торговое назначение)                                                    | 470 (мин. 270)*                   | 1 400 (макс. 2 300)* | 860                               |
| г. Чистополь (гостиничное обслуживание)                                                               | 100                               | 400                  | 300                               |
| г. Чистополь (промышленное использование)                                                             | 200                               | 300 (макс. 2 000)*   | 250                               |
| г. Чистополь (складские площадки)                                                                     | 530                               | 1 645                | 650                               |
| Чистопольский муниципальный район (складские площадки)                                                | 385                               | 515                  | 450                               |
| с. Галактионова, с. Булдырь, с. Александровка, п. Юдуз, с. Чистопольские Выселки, д. Михайловка (ИЖС) | 100 (мин. 50)*                    | 590                  | 275                               |
| Чистопольский район (административное назначение)                                                     | 20                                | 40                   | 30                                |
| <b>Ютазинский муниципальный район</b>                                                                 |                                   |                      |                                   |
| пгт. Урусс (ИЖС)                                                                                      | 150 (мин. 63)*                    | 600 (макс. 2 200)*   | 400                               |
| пгт. Урусс (торговля)                                                                                 | 100                               | 200                  | 130                               |
| Ютазинский муниципальный район (ИЖС)                                                                  | 40                                | 580 (макс. 800)*     | 100                               |
| Ютазинский муниципальный район (гаражи, обслуживание автотранспорта)                                  | 90                                | 190                  | 160                               |

\* информация по единичным сделкам;  
\*\* информация по единичной сделке;  
мин. – минимальная цена;  
макс. – максимальная цена;  
ЛПХ – личное подсобное хозяйство;  
ИЖС – индивидуальное жилищное строительство

18

## Распределение районов РТ по стоимости коммерческой недвижимости



Таким образом, можно наблюдать, что наиболее дорогая недвижимость сосредоточена в трех агломерациях РТ: Казанской (Казань, Пестречинский, Лаишевский, Верхнеуслонский, Зеленодольский, Высокогорский районы), Набережно-Челнинской (г. Набережные Челны, Тукаевский район, Нижнекамский, Елабужский, Мензелинский, Заинский районы) и Альметьевской (г. Альметьевск, Альметьевский, Азнакаевский, Бавлинский, Лениногорский, Бугульминский районы). А также имеют относительно высокую стоимость Рыбно-Слободский и Мамадышский районы в связи с тем, что по территории этих районов проходит федеральная трасса М-7 «Волга» (Москва – Владимир – Нижний Новгород – Чебоксары – Казань – Уфа).

За последние полгода в мелких населенных пунктах цены держатся на стабильном (и так невысоком) уровне, а в крупных городах Татарстана имеют незначительную тенденцию к понижению. При этом средний срок экспозиции коммерческой недвижимости в среднем по республике составляет 12 мес.

Политические события последнего года не могли не сказаться на состоянии рынка недвижимости РТ. В силу инертности он с опозданием, но все-таки реагирует на сложившиеся экономические условия. Анализ предложений на рынке нежилкой недвижимости республики показал снижение цен в среднем на 5%. В основном арендные ставки остановились в росте, а в отдельных сегментах начали снижение. Растет доля вакантных площадей, особенно в сегменте офисной недвижимости класса А.

(Использованы материалы «РегионБизнесКонсалтинг», <http://www.rbkrt.ru> )

Рынок характеризуется высокой степенью закрытости, неорганизованности и неразвитости. В открытом доступе нет не только четко сформулированного спроса, но и сформированного предложения. Не развита сфера профессионального управления недвижимостью, высока степень некомпетентности участников рынка (агентств недвижимости, менеджеров по аренде), отсутствует полная информация о предлагаемых объектах аренды. В связи с этим многие предоставляемые данные требуют уточнения, дополнения и существенных корректировок. Такой подход арендодателей препятствует развитию спроса. В связи с этими факторами спрос на рынке индустриальной недвижимости оказывается под воздействием не столько самостоятельного поиска, сколько под воздействием рекомендаций знакомых.

**9.5. 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 9.3. Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости для объекта оценки

| № п/п | Местоположение                                                                                     | Площадь, м2 | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./м2 | Дата предложения | Ссылка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|---------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Сингели                                                   | 229 400,00  | 450 000 000,00         | 1 961,64                  | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_2294ga_izhs_3027287407">https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_2294ga_izhs_3027287407</a>                                                                                                                                                                                                                         |
| 2     | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение                       | 49 800,00   | 45 600 000,00          | 915,66                    | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498ga_izhs_2194099421">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498ga_izhs_2194099421</a>                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3     | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение                             | 57 000,00   | 37 037 000,00          | 649,77                    | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_57ga_izhs_2999565992">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_57ga_izhs_2999565992</a>                                                                                                                                                                                                                                       |
|       |                                                                                                    |             |                        |                           |                  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4     | Республика Татарстан, Казань, Приволжский район р-н Приволжский                                    | 1 160,00    | 3 500 000,00           | 3 017,24                  | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_116sot_izhs_3027561121">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_116sot_izhs_3027561121</a>                                                                                                                                                                                                                                   |
| 5     | Республика Татарстан, Казань, Приволжский район р-н Приволжский                                    | 820,00      | 2 900 000,00           | 3 536,59                  | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_82sot_izhs_2851959969">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_82sot_izhs_2851959969</a>                                                                                                                                                                                                                                     |
| 6     | Республика Татарстан, Казань, Приволжский район р-н Приволжский                                    | 930,00      | 2 500 000,00           | 2 688,17                  | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_93sot_izhs_3259656346">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_93sot_izhs_3259656346</a>                                                                                                                                                                                                                                     |
|       |                                                                                                    |             |                        |                           |                  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 7     | Республика Татарстан, 16К-1076                                                                     | 160 000,00  | 160 000 000,00         | 1 000,00                  | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_3075282272">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_3075282272</a>                                                                                                                                                                                                                               |
| 8     | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Татарско-Сараловское сельское поселение                      | 20 100,00   | 12 600 000,00          | 626,87                    | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/kamskoe_uste/zemelnye_uchastki/uchastok_201ga_snt_dnp_3206941127">https://www.avito.ru/kamskoe_uste/zemelnye_uchastki/uchastok_201ga_snt_dnp_3206941127</a>                                                                                                                                                                                                                 |
| 9     | Республика Татарстан, Лаишевский р-н                                                               | 14 500,00   | 4 500 000,00           | 310,34                    | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_145ga_snt_dnp_1845103314">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_145ga_snt_dnp_1845103314</a>                                                                                                                                                                                                                               |
|       |                                                                                                    |             |                        |                           |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 10    | Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рабочий пос. Городище | 106 000,00  | 19 900 000,00          | 187,74                    | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodishchenskiy_rn_gorodishchenskoye_gorodskoye_poseleniye_rabochiy_pos_gorodishche/zemelnye_uchastki/uchastok_106_ga_promnaznacheniya_2462912930">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodishchenskiy_rn_gorodishchenskoye_gorodskoye_poseleniye_rabochiy_pos_gorodishche/zemelnye_uchastki/uchastok_106_ga_promnaznacheniya_2462912930</a> |
| 11    | Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рабочий пос. Городище | 60 000,00   | 6 000 000,00           | 100,00                    | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodishchenskiy_rn_gorodishchenskoye_gorodskoye_poseleniye_rabochiy_pos_gorodishche/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnaznacheniya_1016167354">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodishchenskiy_rn_gorodishchenskoye_gorodskoye_poseleniye_rabochiy_pos_gorodishche/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnaznacheniya_1016167354</a>     |
| 12    | Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рабочий пос. Городище | 34 500,00   | 3 450 000,00           | 100,00                    | сен.23           | <a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodishchenskiy_rn_gorodishchenskoye_gorodskoye_poseleniye_rabochiy_pos_gorodishche/zemelnye_uchastki/uchastok_345ga_promnaznacheniya_2945499741">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodishchenskiy_rn_gorodishchenskoye_gorodskoye_poseleniye_rabochiy_pos_gorodishche/zemelnye_uchastki/uchastok_345ga_promnaznacheniya_2945499741</a>   |
|       |                                                                                                    |             |                        |                           |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 13    | Воронежская область, Рамонский р-н, М-4 Дон, 492-й километр, 50                                    | 9 400,00    | 18 000 000,00          | 1 914,89                  | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_ramonskiy_rn_m4_don_492y_kilometr_50/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot_promnaznacheniya_2321598531">https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_ramonskiy_rn_m4_don_492y_kilometr_50/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot_promnaznacheniya_2321598531</a>                                                                                                   |

| №<br>п/<br>п | Местоположение                                                                                     | Площадь, м2 | Цена предложе-<br>ния, руб. | Цена предложе-<br>ния, руб./м2 | Дата пред-<br>ложения | Ссылка                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14           | Воронежская область, Рамонский р-н, территория Промышленная, зона 5                                | 70 000,00   | 63 000 000,00               | 900,00                         | авг.23                | <a href="https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_promnaznacheniya_2783323330">https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_promnaznacheniya_2783323330</a>                                                                                                   |
| 15           | Воронежская область, Рамонский р-н                                                                 | 75 000,00   | 75 000 000,00               | 1 000,00                       | авг.23                | <a href="https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_75ga_promnaznacheniya_2783215198">https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_75ga_promnaznacheniya_2783215198</a>                                                                                                   |
| 16           | Смоленский район, село Печерск, Минская улица                                                      | 8 000,00    | 15 000 000,00               | 1 875,00                       | авг.23                | <a href="https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_80sot_promnaznacheniya_2736333768">https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_80sot_promnaznacheniya_2736333768</a>                                                                                                 |
| 17           | Смоленская область, Смоленский р-н, д. Никольское                                                  | 65 500,00   | 60 000 000,00               | 916,03                         | фев.23                | <a href="https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_655ga_promnaznacheniya_2701494326">https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_655ga_promnaznacheniya_2701494326</a>                                                                                                 |
| 18           | Смоленская область, Смоленский р-н, М-1 Беларусь, 384-й километр                                   | 10 000,00   | 18 500 000,00               | 1 850,00                       | авг.23                | <a href="https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_98ga_promnaznacheniya_2063285489">https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_98ga_promnaznacheniya_2063285489</a>                                                                                                   |
| 19           | Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рабочий пос. Городище | 70 000,00   | 3 000 000,00                | 42,86                          | авг.23                | <a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodishenskoye_gorodskoye_poseleniye_rabochiy_pos_gorodishche/uchastok_7ga_snt_dnp_2446412057">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodishenskoye_gorodskoye_poseleniye_rabochiy_pos_gorodishche/uchastok_7ga_snt_dnp_2446412057</a>   |
| 20           | Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рабочий пос. Городище | 20 000,00   | 3 500 000,00                | 175,00                         | авг.23                | <a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodishenskoye_gorodskoye_poseleniye_rabochiy_pos_gorodishche/uchastok_2_ga_snt_dnp_2412693208">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodishenskoye_gorodskoye_poseleniye_rabochiy_pos_gorodishche/uchastok_2_ga_snt_dnp_2412693208</a> |
| 21           | Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рабочий пос. Городище | 25 000,00   | 2 100 000,00                | 84,00                          | авг.23                | <a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodishenskoye_gorodskoye_poseleniye_rabochiy_pos_gorodishche/uchastok_25ga_snt_dnp_1955405072">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodishenskoye_gorodskoye_poseleniye_rabochiy_pos_gorodishche/uchastok_25ga_snt_dnp_1955405072</a> |
| 22           | Брянская область, Выгоничский р-н, Кокинское сельское поселение, д. Скрябино, деревня Слобода      | 25 000,00   | 6 500 000,00                | 260,00                         | авг.23                | <a href="https://www.avito.ru/kokino/zemelnye_uchastki/uchastok_25ga_snt_dnp_2299639558">https://www.avito.ru/kokino/zemelnye_uchastki/uchastok_25ga_snt_dnp_2299639558</a>                                                                                                                         |
| 23           | Брянская область, Брянский р-н, Добрунское сельское поселение, д. Тиганово                         | 5 000,00    | 2 000 000,00                | 400,00                         | авг.23                | <a href="https://www.avito.ru/dobrun/zemelnye_uchastki/uchastok_50sot_snt_dnp_2428007629">https://www.avito.ru/dobrun/zemelnye_uchastki/uchastok_50sot_snt_dnp_2428007629</a>                                                                                                                       |
| 24           | Брянская область, Брянский р-н, Добрунское сельское поселение, д. Тешеничи                         | 16 200,00   | 3 000 000,00                | 185,19                         | авг.23                | <a href="https://www.avito.ru/dobrun/zemelnye_uchastki/uchastok_162_ga_snt_dnp_2479606119">https://www.avito.ru/dobrun/zemelnye_uchastki/uchastok_162_ga_snt_dnp_2479606119</a>                                                                                                                     |
| 25           | Ростовская область, Аксайский район, хутор Истомино, улица Мичурина                                | 25 000,00   | 2 999 000,00                | 119,96                         | авг.23                | <a href="https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_25ga_snt_dnp_2203673740">https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_25ga_snt_dnp_2203673740</a>                                                                                                                       |
| 26           | Ростовская область, Аксайский р-н, Ленинское сельское поселение, хутор Ленина, ул. Онучкина        | 25 000,00   | 3 000 000,00                | 120,00                         | авг.23                | <a href="https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_25ga_snt_dnp_3323106438">https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_25ga_snt_dnp_3323106438</a>                                                                                                                       |
| 27           | Ростовская область, Азовский р-н, пос. Овощной                                                     | 10 000,00   | 4 000 000,00                | 400,00                         | авг.23                | <a href="https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_snt_dnp_2607156446">https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_snt_dnp_2607156446</a>                                                                                                                 |

| № п/п | Местоположение                                                                           | Площадь, м2 | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./м2 | Дата предложения | Ссылка                                                                                                                                                                                            |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|---------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 28    | Краснодарский край, Северский р-н, Северское сельское поселение                          | 80 000,00   | 15 000 000,00          | 187,50                    | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/novodmitrievskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8ga_snt_dnp_2953109313">https://www.avito.ru/novodmitrievskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8ga_snt_dnp_2953109313</a>   |
| 29    | Краснодарский край, Северский р-н, пос. городского типа Афипский                         | 28 000,00   | 11 000 000,00          | 392,86                    | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/novodmitrievskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_28ga_snt_dnp_2181946892">https://www.avito.ru/novodmitrievskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_28ga_snt_dnp_2181946892</a> |
| 30    | Краснодарский край, станица Северская, Северская                                         | 60 000,00   | 16 000 000,00          | 266,67                    | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/afipskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_6ga_snt_dnp_3228960270">https://www.avito.ru/afipskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_6ga_snt_dnp_3228960270</a>                     |
|       |                                                                                          |             |                        |                           |                  |                                                                                                                                                                                                   |
| 31    | Республика Татарстан, Елабужский р-н, Поселовское сельское поселение, м-7 Волга 1032 км. | 25 000      | 21 000 000             | 840                       | январ.23         | <a href="https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_promnaznacheniya_2489560752">https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_promnaznacheniya_2489560752</a> |
| 32    | Республика Татарстан, Елабужский р-н, М-7 Волга, 1023-й километр                         | 59 500      | 48 000 000             | 807                       | мар.23           | <a href="https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_595ga_promnaznacheniya_2169261096">https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_595ga_promnaznacheniya_2169261096</a> |
| 33    | Республика Татарстан, Елабужский р-н, М-7 Волга, 1024-й километр                         | 8 000       | 7 000 000              | 875                       | июль.23          | <a href="https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_8ga_promnaznacheniya_2184292004">https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_8ga_promnaznacheniya_2184292004</a>     |

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

#### **9.6. 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; уровень образования и культуры населения, потребности                                                                                               | Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости                                                                                                                  |
| 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 заллады; 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                                                                                                                                                        | -                                                                                                                                                                    |
| 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.<sup>4</sup>

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 |

<sup>4</sup> Источник: <https://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya>

| Наименование                                                 | Значение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              |             |                         |      |                                   |      |                           |      |                                            |      |                                                            |      |                                     |      |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|-------------------------|------|-----------------------------------|------|---------------------------|------|--------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------|------|
|                                                              | величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |             |                         |      |                                   |      |                           |      |                                            |      |                                                            |      |                                     |      |
|                                                              | <table> <tr> <th>Наименование</th><th>Диапазон, %</th></tr> <tr> <td>Офисно-торговые объекты</td><td>0-20</td></tr> <tr> <td>Производственно-складские объекты</td><td>0-30</td></tr> <tr> <td>Земельные участки под ИЖС</td><td>0-20</td></tr> <tr> <td>Земельные участки под коммерческие объекты</td><td>0-25</td></tr> <tr> <td>Земельные участки под производственно-складское назначение</td><td>0-30</td></tr> <tr> <td>Земельные участки сельхозназначения</td><td>0-35</td></tr> </table>                                                                   | 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 |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |             |                         |      |                                   |      |                           |      |                                            |      |                                                            |      |                                     |      |
| <b>Местоположение</b>                                        | 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%.                                                                                                                                                                                                 |              |             |                         |      |                                   |      |                           |      |                                            |      |                                                            |      |                                     |      |
| <b>Физические характеристики</b>                             | Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, 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% |              |             |                         |      |                                   |      |                           |      |                                            |      |                                                            |      |                                     |      |
| <b>Размер объекта</b>                                        | 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%.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |             |                         |      |                                   |      |                           |      |                                            |      |                                                            |      |                                     |      |
| <b>Инженерные коммуникации</b>                               | Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |             |                         |      |                                   |      |                           |      |                                            |      |                                                            |      |                                     |      |
| <b>Передаваемые права собственности</b>                      | 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%.                                                                                                                                                                                                                                           |              |             |                         |      |                                   |      |                           |      |                                            |      |                                                            |      |                                     |      |
| <b>Условия финансовых расчетов при приобретении объектов</b> | Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:<br>- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;<br>- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости;<br>- рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю.<br>Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.                                                                                                                                   |              |             |                         |      |                                   |      |                           |      |                                            |      |                                                            |      |                                     |      |
| <b>Условия продажи</b>                                       | 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.

#### 9.7. 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. По данным мониторинга цен на земельные участки в муниципальных образованиях Республики Татарстан, проведенном специалистами НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» по состоянию на 01.03.2023 г. рынок земельных участков достаточно развит

5. 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 <sup>2</sup> | По регионам <sup>3</sup> |          |          |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                |                |                 |                                     | А группа                 | Б группа | В группа |
| 1 | Земельные участки <b>населённых пунктов</b> (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)                                                                                                                                             | 3              | 11              | 7                                   | 6                        | 7        | 8        |
| 2 | Земельные участки населённых пунктов для <b>сельскохозяйственного использования</b> , а также участки земель сельскохозяйственного назначения <b>для дачного строительства, для садоводства</b>                                                                | 3              | 12              | 7                                   | 6                        | 7        | 8        |
| 3 | Земельные участки категории <b>промышленности</b> , 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 <b>сельскохозяйственного назначения</b> (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 объекта оценки характеризуется высоким 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 - низкая.

## 9. 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 объекта<sup>5</sup>.

### **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.

<sup>5</sup> Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611

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

### **10.1. 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.

### **10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов**

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

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

В соответствии с п. 1-3, 4, 11, 24 ФСО V:

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты.

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

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

**Затратный подход** - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,
- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

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

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

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

#### **10.2.1. 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 обременяющего 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 единичными 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 раздела 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.***

### **10.2.3 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.***

## 11. 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 11.1 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, Казань, Приволжский район р-н Приволжский | 1 160       | 3 500 000              | 3 017                     | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_116sot_izhs_3027561121">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_116sot_izhs_3027561121</a> |
| 2     | Республика Татарстан, Казань, Приволжский район р-н Приволжский | 820         | 2 900 000              | 3 537                     | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_82sot_izhs_2851959969">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_82sot_izhs_2851959969</a>   |
| 3     | Республика Татарстан, Казань, Приволжский район р-н Приволжский | 930         | 2 500 000              | 2 688                     | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_93sot_izhs_3259656346">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_93sot_izhs_3259656346</a>   |

Таблица 11.2 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, Приволжский район р-н Приволжский | 1 160       | 3 500 000              | 3 017                     | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_116sot_izhs_3027561121">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_116sot_izhs_3027561121</a> |
| 2     | Республика Татарстан, Казань, Приволжский район р-н Приволжский | 820         | 2 900 000              | 3 537                     | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_82sot_izhs_2851959969">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_82sot_izhs_2851959969</a>   |
| 3     | Республика Татарстан, Казань, Приволжский район р-н Приволжский | 930         | 2 500 000              | 2 688                     | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_93sot_izhs_3259656346">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_93sot_izhs_3259656346</a>   |

Таблица 11.3 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, Поселовское сельское поселение, м-7 Волга 1032 км. | 25 000      | 21 000 000             | 840                       | янв.23           | <a href="https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_promnaznacheniya_2489560752">https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_promnaznacheniya_2489560752</a> |

| № п/п | Местоположение                                                   | Площадь, м2 | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./м2 | Дата предложения | Ссылка                                                                                                                                                                                            |
|-------|------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|---------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2     | Республика Татарстан, Елабужский р-н, М-7 Волга, 1023-й километр | 59 500      | 48 000 000             | 807                       | мар.23           | <a href="https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_595ga_promnaznacheniya_2169261096">https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_595ga_promnaznacheniya_2169261096</a> |
| 3     | Республика Татарстан, Елабужский р-н, М-7 Волга, 1024-й километр | 8 000       | 7 000 000              | 875                       | июл.23           | <a href="https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_8ga_promnaznacheniya_2184292004">https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_8ga_promnaznacheniya_2184292004</a>     |

Таблица 11.4 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, 16К-1076                                                | 160 000     | 160 000 000            | 1 000                     | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_3075282272">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_3075282272</a>                 |
| 2     | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Татарско-Сараловское сельское поселение | 20 100      | 12 600 000             | 627                       | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/kamsko_e_uste/zemelnye_uchastki/uchastok_201ga_snt_dnp_3206941127">https://www.avito.ru/kamsko_e_uste/zemelnye_uchastki/uchastok_201ga_snt_dnp_3206941127</a> |
| 3     | Республика Татарстан, Лаишевский р-н                                          | 14 500      | 4 500 000              | 310                       | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_145ga_snt_dnp_1845103314">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_145ga_snt_dnp_1845103314</a>                 |

Таблица 11.5 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 область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рабочий пос. Городище | 106 000     | 19 900 000             | 188                       | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodishchenskiy_rn_gorodishchenskoye_gorodskoye_poseleniye_rabochiy_pos_gorodishche/zemelnye_uchastki/uchastok_106_ga_promnaznacheniya_2462912930">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodishchenskiy_rn_gorodishchenskoye_gorodskoye_poseleniye_rabochiy_pos_gorodishche/zemelnye_uchastki/uchastok_106_ga_promnaznacheniya_2462912930</a> |
| 2     | Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рабочий пос. Городище | 60 000      | 6 000 000              | 100                       | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodishchenskiy_rn_gorodishchenskoye_gorodskoye_poseleniye_rabochiy_pos_gorodishche/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnaznacheniya_1016167354">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodishchenskiy_rn_gorodishchenskoye_gorodskoye_poseleniye_rabochiy_pos_gorodishche/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnaznacheniya_1016167354</a>     |
| 3     | Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рабочий пос. Городище | 34 500      | 3 450 000              | 100                       | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodishchenskiy_rn_gorodishchenskoye_gorodskoye_poseleniye_rabochiy_pos_gorodishche/zemelnye_uchastki/uchastok_345ga_promnaznacheniya_2945499741">https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodishchenskiy_rn_gorodishchenskoye_gorodskoye_poseleniye_rabochiy_pos_gorodishche/zemelnye_uchastki/uchastok_345ga_promnaznacheniya_2945499741</a>   |

Таблица 11.6 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 область, Рамонский р-н, М-4 Дон, 492-й километр, 50     | 9 400       | 18 000 000             | 1 915                     | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_ramonskiy_rn_m4_don_492y_kilometr_50/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot_promnaznacheniy_a_2321598531">https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_ramonskiy_rn_m4_don_492y_kilometr_50/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot_promnaznacheniy_a_2321598531</a>               |
| 2     | Воронежская область, Рамонский р-н, территория Промышленная, зона 5 | 70 000      | 63 000 000             | 900                       | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_ramonskiy_rn_territoriya_promyshlennaya_zona_5/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_promnaznacheniya_2783323330">https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_ramonskiy_rn_territoriya_promyshlennaya_zona_5/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_promnaznacheniya_2783323330</a> |
| 3     | Воронежская область, Рамонский р-н                                  | 75 000      | 75 000 000             | 1 000                     | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_ramonskiy_rn/zemelnye_uchastki/uchastok_75ga_promnaznacheniya_2783215198">https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_ramonskiy_rn/zemelnye_uchastki/uchastok_75ga_promnaznacheniya_2783215198</a>                                                                     |

Таблица 11.7 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                     | авг.23           | <a href="https://www.avito.ru/smolenskiy_rayon_selo_pechersk_minskaya_ulitsa/zemelnye_uchastki/uchastok_80sot_promnaznacheniya_2736333768">https://www.avito.ru/smolenskiy_rayon_selo_pechersk_minskaya_ulitsa/zemelnye_uchastki/uchastok_80sot_promnaznacheniya_2736333768</a> |
| 2     | Смоленская область, Смоленский р-н, д. Никольское | 65 500      | 60 000 000             | 916                       | фев.23           | <a href="https://www.avito.ru/smolenskaya_oblast_smolenskiy_rn_d_nikolskoye/zemelnye_uchastki/uchastok">https://www.avito.ru/smolenskaya_oblast_smolenskiy_rn_d_nikolskoye/zemelnye_uchastki/uchastok</a>                                                                       |

| № п/п | Местоположение                                                   | Площадь, м2 | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./м2 | Дата предложения | Ссылка                                                                                    |
|-------|------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|---------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                                                  |             |                        |                           |                  | k_655ga_promnaznacheniya_2701494326                                                       |
| 3     | Смоленская область, Смоленский р-н, М-1 Беларусь, 384-й километр | 10 000      | 18 500 000             | 1 850                     | авг.23           | https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_98ga_promnaznacheniya_2063285489 |

Таблица 11.8 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 область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рабочий пос. Городище | 70 000      | 3 000 000              | 43                        | авг.23           | https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_7ga_snt_dnp_2446412057  |
| 2     | Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рабочий пос. Городище | 20 000      | 3 500 000              | 175                       | авг.23           | https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_2412693208 |
| 3     | Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рабочий пос. Городище | 25 000      | 2 100 000              | 84                        | авг.23           | https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_25ga_snt_dnp_1955405072 |

Таблица 11.9 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 область, Выгоничский р-н, Кокинское сельское поселение, д. Скрябино, деревня Слобода | 25 000      | 6 500 000              | 260                       | авг.23           | https://www.avito.ru/kokino/zemelnye_uchastki/uchastok_25ga_snt_dnp_2299639558   |
| 2     | Брянская область, Брянский р-н, Добрунское сельское поселение, д. Тиганово                    | 5 000       | 2 000 000              | 400                       | фев.23           | https://www.avito.ru/dobrun/zemelnye_uchastki/uchastok_50sot_snt_dnp_2428007629  |
| 3     | Брянская область, Брянский р-н, Добрунское сельское поселение, д. Тешеничи                    | 16 200      | 3 000 000              | 185                       | авг.23           | https://www.avito.ru/dobrun/zemelnye_uchastki/uchastok_162_ga_snt_dnp_2479606119 |

Таблица 11.10 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 область, Аксайский район, хутор Истомино, улица Мищурина                         | 25 000      | 2 999 000              | 120                       | авг.23           | https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_25ga_snt_dnp_2203673740    |
| 2     | Ростовская область, Аксайский р-н, Ленинское сельское поселение, хутор Ленина, ул. Онушкина | 25 000      | 3 000 000              | 120                       | фев.23           | https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_25ga_snt_dnp_3323106438    |
| 3     | Ростовская область, Азовский р-н, пос. Овощной                                              | 10 000      | 4 000 000              | 400                       | авг.23           | https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_snt_dnp_2607156446 |

Таблица 11.11 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 | 80 000      | 15 000 000             | 188                       | авг.23           | https://www.avito.ru/novodmitrievskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8ga_snt_dnp_2953109313  |
| 2     | Краснодарский край, Северский р-н, пос. городского типа Афицкий | 28 000      | 11 000 000             | 393                       | авг.23           | https://www.avito.ru/novodmitrievskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_28ga_snt_dnp_2181946892 |
| 3     | Краснодарский край, станица Северская, Северская                | 60 000      | 16 000 000             | 267                       | авг.23           | 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 непроизводственного 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

| Класс объектов                                                              | Активный рынок |                        |       |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|-------|
|                                                                             | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| Цены предложений объектов                                                   |                |                        |       |
| Земельные участки под индустриальную застройку                              | 11,7%          | 10,9%                  | 12,5% |
| Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)              | 10,1%          | 9,3%                   | 10,8% |
| Земельные участки сельскохозяйственного назначения                          | 14,4%          | 13,0%                  | 15,9% |
| Земельные участки под жилую застройку (МЖС)                                 | 9,8%           | 8,6%                   | 11,0% |
| Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)                                 | 8,8%           | 7,8%                   | 9,7%  |
| Земельные участки под объекты рекреации                                     | 12,9%          | 11,8%                  | 14,0% |
| Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса) | 11,6%          | 10,7%                  | 12,5% |

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. Корректировка для объектов-аналогов с датой размещения янв.-фев. 2023 рассчитана на основании инфляционного калькулятора<sup>6</sup>.

### Калькулятор инфляции

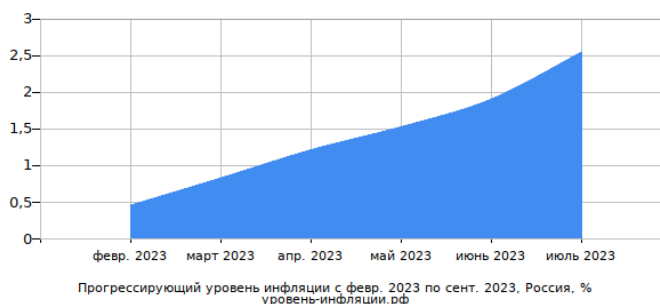
При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфляции в % между двумя выбранными периодами.

Начальный месяц:

2023  Февраль

Конечный месяц:

2023  Сентябрь



### Калькулятор инфляции

При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфляции в % между двумя выбранными периодами.

Начальный месяц:

2023  Январь

Конечный месяц:

2023  Сентябрь



### 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.

<sup>6</sup> уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы

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. стр. 176

**1 млн. человек**

Таблица 47

| Данные для корректировки цен земельных участков в регионах городов с населением более 1 млн. человек в зависимости от расстояния до облцентра <sup>12</sup> |        |        |      |      |      |      |      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|------|------|------|------|------|------|
| Расстояние, км                                                                                                                                              |        | аналог |      |      |      |      |      |      |
| объект оценки                                                                                                                                               | <10    | 1,00   | 1,28 | 1,44 | 1,56 | 1,65 | 1,76 | 1,90 |
|                                                                                                                                                             | 10-20  | 0,78   | 1,00 | 1,12 | 1,21 | 1,28 | 1,37 | 1,48 |
|                                                                                                                                                             | 20-30  | 0,69   | 0,89 | 1,00 | 1,08 | 1,14 | 1,22 | 1,32 |
|                                                                                                                                                             | 30-40  | 0,64   | 0,83 | 0,93 | 1,00 | 1,06 | 1,13 | 1,22 |
|                                                                                                                                                             | 40-50  | 0,61   | 0,78 | 0,88 | 0,94 | 1,00 | 1,07 | 1,16 |
|                                                                                                                                                             | 50-70  | 0,57   | 0,73 | 0,82 | 0,88 | 0,94 | 1,00 | 1,08 |
|                                                                                                                                                             | 70-100 | 0,53   | 0,67 | 0,76 | 0,82 | 0,87 | 0,92 | 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.

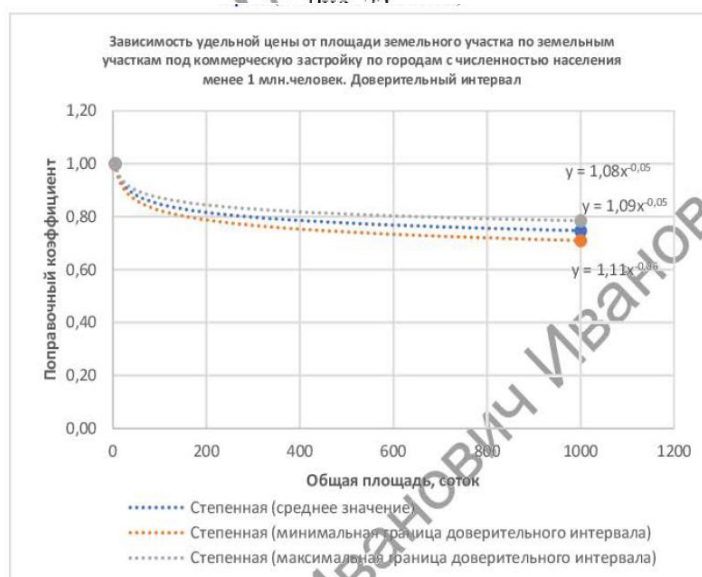
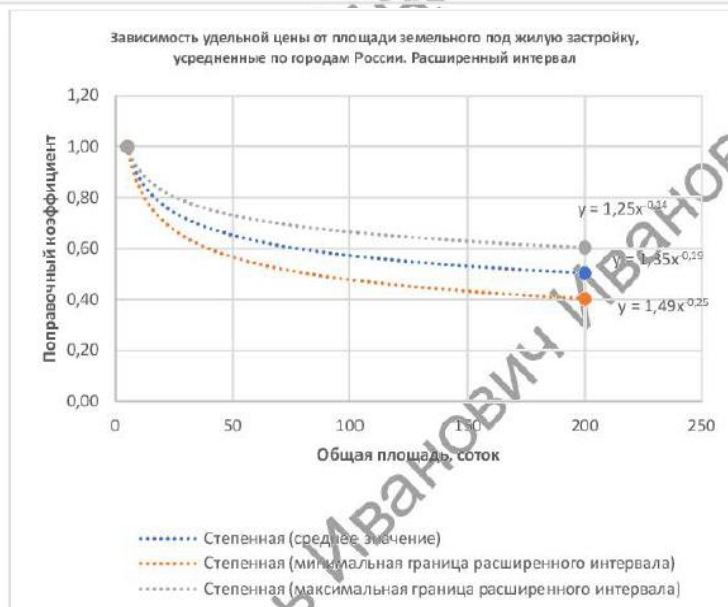
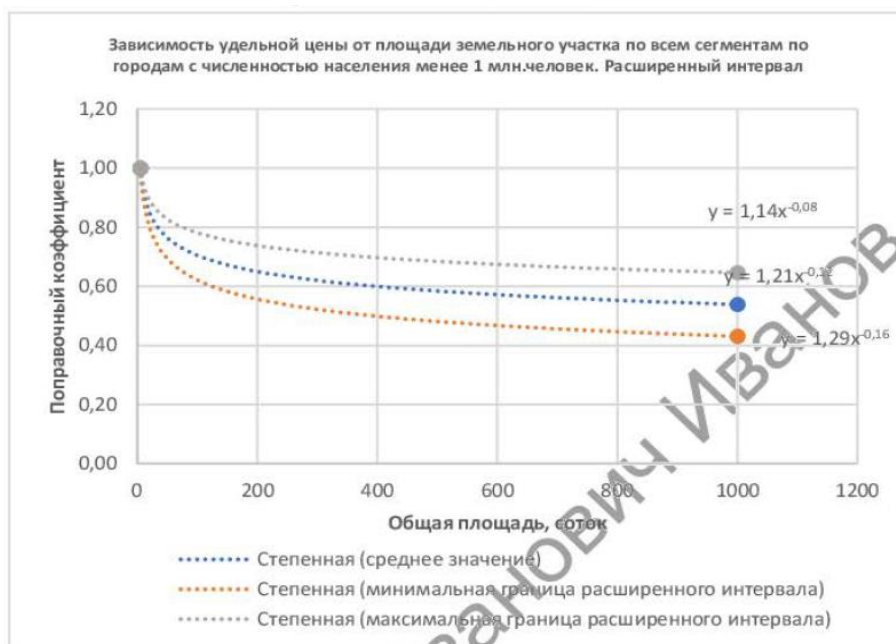
Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией. Формула расчета корректировки на площадь, масштаб:

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

$S_o$  – 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.



Диаг. 12

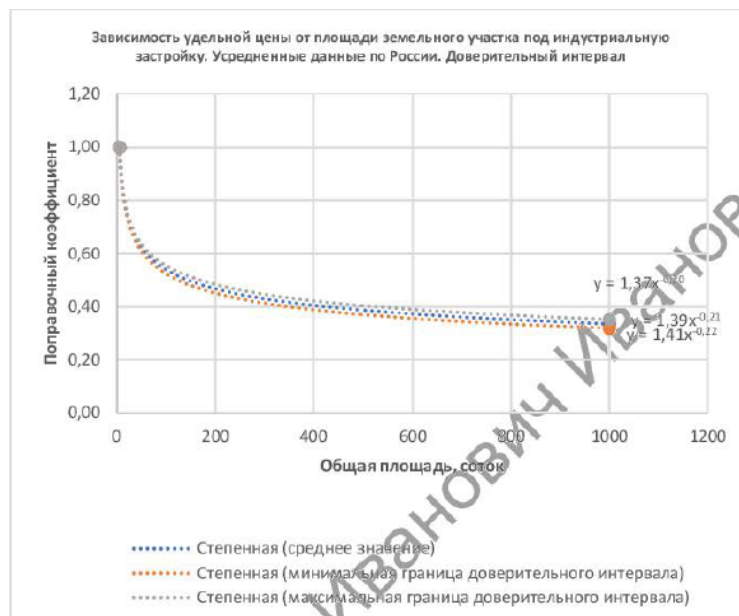


Рис. 19

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 м<sup>2</sup>.

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

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

$C_{об}$  – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$  – стоимость аналога;

$П$  – поправка.

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

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

$C_{об}$  – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$  – стоимость аналога;

$П$  – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет 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 11.12 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, с. Сингели | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение |
| Цена сделки руб.          | ?                                    | 450 000 000                                      | 45 600 000                                                                   | 37 037 000                                                             |
| Цена сделки за 1 м2, руб. | ?                                    | 1 961,64                                         | 915,66                                                                       | 649,77                                                                 |
| Условия сделки            |                                      | предложение                                      | предложение                                                                  | предложение                                                            |
| поправка на торг, %       |                                      | -8,8                                             | -8,8                                                                         | -8,8                                                                   |
| поправка, руб.            |                                      | -172,62                                          | -80,58                                                                       | -57,18                                                                 |
| с поправкой на торг, руб. |                                      | 1 789,01                                         | 835,08                                                                       | 592,59                                                                 |
| Оцениваемое право         | собственность                        | собственность                                    | собственность                                                                | собственность                                                          |

| Элементы сравнения                      | Оцениваемый объект                   | Сопоставимые объекты                             |                                                                              |                                                                        |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
|                                         | A0                                   | A1                                               | A2                                                                           | A3                                                                     |
| 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.                       |                                      | 1 789,01                                         | 835,08                                                                       | 592,59                                                                 |
| <b>Условия финансирования</b>           | единовременно                        | единовременно                                    | единовременно                                                                | единовременно                                                          |
| поправка, %                             |                                      | 0,00                                             | 0,00                                                                         | 0,00                                                                   |
| поправка, руб.                          |                                      | 0,00                                             | 0,00                                                                         | 0,00                                                                   |
| с поправкой, руб.                       |                                      | 1 789,01                                         | 835,08                                                                       | 592,59                                                                 |
| <b>Дата сделки</b>                      |                                      | авг.23                                           | авг.23                                                                       | авг.23                                                                 |
| поправка, %                             |                                      | 0,00                                             | 0,00                                                                         | 0,00                                                                   |
| поправка, руб.                          |                                      | 0,00                                             | 0,00                                                                         | 0,00                                                                   |
| с поправкой, руб.                       |                                      | 1 789,01                                         | 835,08                                                                       | 592,59                                                                 |
| <b>Местоположение</b>                   | Республика Татарстан, Лаишевский р-н | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Сингели | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское 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.                       |                                      | 1 789,01                                         | 835,08                                                                       | 592,59                                                                 |
| <b>Наличие построек</b>                 | 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.                       |                                      | 1 789,01                                         | 835,08                                                                       | 592,59                                                                 |
| <b>Разрешенное использование</b>        | 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.                       |                                      | 1 789,01                                         | 835,08                                                                       | 592,59                                                                 |
| <b>Площадь, м2</b>                      | <b>679 929,00</b>                    | 229 400,00                                       | 49 800,00                                                                    | 57 000,00                                                              |
| поправка на площадь, коэф.              | -0,19                                | 0,81                                             | 0,61                                                                         | 0,62                                                                   |
| поправка, %                             |                                      | -18,65                                           | -39,14                                                                       | -37,56                                                                 |
| поправка, руб.                          |                                      | -333,69                                          | -326,88                                                                      | -222,59                                                                |
| с поправкой, руб.                       |                                      | 1 455,32                                         | 508,20                                                                       | 370,00                                                                 |
| <b>Наличие коммуникаций</b>             | 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.                       |                                      | 1 455                                            | 508                                                                          | 370                                                                    |
| <b>Подъездные пути</b>                  | есть                                 | есть                                             | есть                                                                         | есть                                                                   |
| поправка, %                             |                                      | 0                                                | 0                                                                            | 0                                                                      |
| поправка, руб.                          |                                      | 0                                                | 0                                                                            | 0                                                                      |
| с поправкой, руб.                       |                                      | 1 455,3                                          | 508,2                                                                        | 370,0                                                                  |
| <b>Валовая коррекция, руб.</b>          |                                      | -506,3                                           | -407,5                                                                       | -279,8                                                                 |
| Абсолютная валовая коррекция, %         |                                      | 27,5                                             | 47,9                                                                         | 46,4                                                                   |
| Обратная величина валовой коррекции     | 0,079                                | 0,036                                            | 0,021                                                                        | 0,022                                                                  |
| Вес при согласовании                    | 1,000                                | 0,362                                            | 0,265                                                                        | 0,374                                                                  |
| вклад в итоговую стоимость, руб.        |                                      | 526,756                                          | 134,425                                                                      | 138,209                                                                |
| Откорректированная стоимость 1 м2, руб. | <b>799,4</b>                         |                                                  |                                                                              |                                                                        |

Таблица 11.13 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, Приволжский район р-н Приволжский | Республика Татарстан, Казань, Приволжский район р-н Приволжский | Республика Татарстан, Казань, Приволжский район р-н Приволжский |
| Цена сделки руб.          | ?                                          | 3 500 000                                                       | 2 900 000                                                       | 2 500 000                                                       |
| Цена сделки за 1 м2, руб. | ?                                          | 3 017,24                                                        | 3 536,59                                                        | 2 688,17                                                        |
| <b>Условия сделки</b>     |                                            | предложение                                                     | предложение                                                     | предложение                                                     |

| Элементы сравнения                      | Оцениваемый объект                         | Сопоставимые объекты                                            |                                                                 |                                                                 |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                                         | A0                                         | A1                                                              | A2                                                              | A3                                                              |
| поправка на торг, %                     |                                            | -8,8                                                            | -8,8                                                            | -8,8                                                            |
| поправка, руб.                          |                                            | -265,52                                                         | -311,22                                                         | -236,56                                                         |
| с поправкой на торг, руб.               |                                            | 2 751,72                                                        | 3 225,37                                                        | 2 451,61                                                        |
| <b>Оцениваемое право</b>                | 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.                       |                                            | 2 751,72                                                        | 3 225,37                                                        | 2 451,61                                                        |
| <b>Условия финансирования</b>           | единовременно                              | единовременно                                                   | единовременно                                                   | единовременно                                                   |
| поправка, %                             |                                            | 0,00                                                            | 0,00                                                            | 0,00                                                            |
| поправка, руб.                          |                                            | 0,00                                                            | 0,00                                                            | 0,00                                                            |
| с поправкой, руб.                       |                                            | 2 751,72                                                        | 3 225,37                                                        | 2 451,61                                                        |
| <b>Дата сделки</b>                      |                                            | авг.23                                                          | авг.23                                                          | авг.23                                                          |
| поправка, %                             |                                            | 0,00                                                            | 0,00                                                            | 0,00                                                            |
| поправка, руб.                          |                                            | 0,00                                                            | 0,00                                                            | 0,00                                                            |
| с поправкой, руб.                       |                                            | 2 751,72                                                        | 3 225,37                                                        | 2 451,61                                                        |
| <b>Местоположение</b>                   | Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань | Республика Татарстан, Казань, Приволжский район р-н Приволжский | Республика Татарстан, Казань, Приволжский район р-н Приволжский | Республика Татарстан, Казань, Приволжский район р-н Приволжский |
| поправка коэф-т                         |                                            | 1,00                                                            | 1,00                                                            | 1,00                                                            |
| поправка, %                             |                                            | 0,00                                                            | 0,00                                                            | 0,00                                                            |
| поправка, руб.                          |                                            | 0                                                               | 0                                                               | 0                                                               |
| с поправкой, руб.                       |                                            | 2 751,72                                                        | 3 225,37                                                        | 2 451,61                                                        |
| <b>Наличие построек</b>                 | 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.                       |                                            | 2 751,72                                                        | 3 225,37                                                        | 2 451,61                                                        |
| <b>Разрешенное использование</b>        | 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.                       |                                            | 2 751,72                                                        | 3 225,37                                                        | 2 451,61                                                        |
| <b>Площадь, м2</b>                      | 1 159,50                                   | 1 160,00                                                        | 820,00                                                          | 930,00                                                          |
| поправка на площадь, коэф.              | -0,19                                      | 1,00                                                            | 0,94                                                            | 0,96                                                            |
| поправка, %                             |                                            | 0,01                                                            | -6,37                                                           | -4,10                                                           |
| поправка, руб.                          |                                            | 0,23                                                            | -205,47                                                         | -100,62                                                         |
| с поправкой, руб.                       |                                            | 2 751,95                                                        | 3 019,90                                                        | 2 351,00                                                        |
| <b>Наличие коммуникаций</b>             | 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.                       |                                            | 2 752                                                           | 3 020                                                           | 2 351                                                           |
| <b>Подъездные пути</b>                  | есть                                       | есть                                                            | есть                                                            | есть                                                            |
| поправка, %                             |                                            | 0                                                               | 0                                                               | 0                                                               |
| поправка, руб.                          |                                            | 0                                                               | 0                                                               | 0                                                               |
| с поправкой, руб.                       |                                            | 2 751,9                                                         | 3 019,9                                                         | 2 351,0                                                         |
| <b>Валовая коррекция, руб.</b>          |                                            | -265,3                                                          | -516,7                                                          | -337,2                                                          |
| Абсолютная валовая коррекция, %         |                                            | 8,8                                                             | 15,2                                                            | 12,9                                                            |
| Обратная величина валовой коррекции     | 0,257                                      | 0,114                                                           | 0,066                                                           | 0,077                                                           |
| Вес при согласовании                    | 1,000                                      | 0,442                                                           | 0,257                                                           | 0,302                                                           |
| вклад в итоговую стоимость, руб.        |                                            | 1215,950                                                        | 774,742                                                         | 709,069                                                         |
| Откорректированная стоимость 1 м2, руб. | 2 699,8                                    |                                                                 |                                                                 |                                                                 |

Таблица 11.14 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, Поселовское сельское поселение, м-7 Волга 1032 км. | Республика Татарстан, Елабужский р-н, М-7 Волга, 1023-й километр | Республика Татарстан, Елабужский р-н, М-7 Волга, 1024-й километр |
| Цена сделки руб.                 | ?                                                                                     | 21 000 000                                                                               | 48 000 000                                                       | 7 000 000                                                        |
| Цена сделки за 1 м2, руб.        | ?                                                                                     | 840,00                                                                                   | 806,72                                                           | 875,00                                                           |
| <b>Условия сделки</b>            |                                                                                       | предложение                                                                              | предложение                                                      | предложение                                                      |
| поправка на торг, %              |                                                                                       | -12,5                                                                                    | -12,5                                                            | -12,5                                                            |
| поправка, руб.                   |                                                                                       | -105,00                                                                                  | -100,84                                                          | -109,38                                                          |
| с поправкой на торг, руб.        |                                                                                       | 735,00                                                                                   | 705,88                                                           | 765,63                                                           |
| <b>Оцениваемое право</b>         | 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.                |                                                                                       | 735,00                                                                                   | 705,88                                                           | 765,63                                                           |
| <b>Условия финансирования</b>    | единовременно                                                                         | единовременно                                                                            | единовременно                                                    | единовременно                                                    |
| поправка, %                      |                                                                                       | 0,00                                                                                     | 0,00                                                             | 0,00                                                             |
| поправка, руб.                   |                                                                                       | 0,00                                                                                     | 0,00                                                             | 0,00                                                             |
| с поправкой, руб.                |                                                                                       | 735,00                                                                                   | 705,88                                                           | 765,63                                                           |
| <b>Дата сделки</b>               |                                                                                       | январ.23                                                                                 | мар.23                                                           | июль.23                                                          |
| поправка, %                      |                                                                                       | 3,41                                                                                     | 0,00                                                             | 0,00                                                             |
| поправка, руб.                   |                                                                                       | 25,06                                                                                    | 0,00                                                             | 0,00                                                             |
| с поправкой, руб.                |                                                                                       | 760,06                                                                                   | 705,88                                                           | 765,63                                                           |
| <b>Местоположение</b>            |                                                                                       | Республика Татарстан, Елабужский р-н, Поселовское сельское поселение, м-7 Волга 1032 км. | Республика Татарстан, Елабужский р-н, М-7 Волга, 1023-й километр | Республика Татарстан, Елабужский р-н, М-7 Волга, 1024-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.                |                                                                                       | 760,06                                                                                   | 705,88                                                           | 765,63                                                           |
| <b>Наличие построек</b>          | 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.                |                                                                                       | 760,06                                                                                   | 705,88                                                           | 765,63                                                           |
| <b>Разрешенное использование</b> | 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.                |                                                                                       | 760,06                                                                                   | 705,88                                                           | 765,63                                                           |
| <b>Площадь, м2</b>               | 25 700,00                                                                             | 25 000,00                                                                                | 59 500,00                                                        | 8 000,00                                                         |
| поправка на площадь, коэф.       | -0,21                                                                                 | 0,99                                                                                     | 1,19                                                             | 0,78                                                             |
| поправка, %                      |                                                                                       | -0,58                                                                                    | 19,28                                                            | -21,74                                                           |
| поправка, руб.                   |                                                                                       | -4,39                                                                                    | 136,08                                                           | -166,42                                                          |
| с поправкой, руб.                |                                                                                       | 755,67                                                                                   | 841,97                                                           | 599,21                                                           |
| <b>Наличие коммуникаций</b>      | 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.                |                                                                                       | 756                                                                                      | 842                                                              | 599                                                              |
| <b>Подъездные пути</b>           | есть                                                                                  | есть                                                                                     | есть                                                             | есть                                                             |
| поправка, %                      |                                                                                       | 0                                                                                        | 0                                                                | 0                                                                |
| поправка, руб.                   |                                                                                       | 0                                                                                        | 0                                                                | 0                                                                |

| Элементы сравнения                      | Оцениваемый объект | Сопоставимые объекты |         |         |
|-----------------------------------------|--------------------|----------------------|---------|---------|
|                                         | A0                 | A1                   | A2      | A3      |
| с поправкой, руб.                       |                    | 755,7                | 842,0   | 599,2   |
| <b>Валовая коррекция, руб.</b>          |                    | -84,3                | 35,2    | -275,8  |
| Абсолютная валовая коррекция, %         |                    | 16,5                 | 31,8    | 34,2    |
| Обратная величина валовой коррекции     | 0,121              | 0,061                | 0,031   | 0,029   |
| Вес при согласовании                    | 1,000              | 0,300                | 0,159   | 0,541   |
| вклад в итоговую стоимость, руб.        |                    | 226,615              | 134,180 | 324,022 |
| Откорректированная стоимость 1 м2, руб. | <b>684,8</b>       |                      |         |         |

Таблица 11.15 Расчет стоимости объектов оценки №13-20

| Элементы сравнения               | Оцениваемый объект                   | Сопоставимые объекты           |                                                                               |                                      |
|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|                                  | A0                                   | A1                             | A2                                                                            | A3                                   |
| Адрес                            | Республика Татарстан, Лаишевский р-н | Республика Татарстан, 16К-1076 | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Татарско-Сараловское сельское поселение | Республика Татарстан, Лаишевский р-н |
| Цена сделки руб.                 | ?                                    | 160 000 000                    | 12 600 000                                                                    | 4 500 000                            |
| Цена сделки за 1 м2, руб.        | ?                                    | 1 000,00                       | 626,87                                                                        | 310,34                               |
| <b>Условия сделки</b>            |                                      | предложение                    | предложение                                                                   | предложение                          |
| поправка на торг, %              |                                      | -14,4                          | -14,4                                                                         | -14,4                                |
| поправка, руб.                   |                                      | -144,00                        | -90,27                                                                        | -44,69                               |
| с поправкой на торг, руб.        |                                      | 856,00                         | 536,60                                                                        | 265,66                               |
| <b>Оцениваемое право</b>         | 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.                |                                      | 856,00                         | 536,60                                                                        | 265,66                               |
| <b>Условия финансирования</b>    | единовременно                        | единовременно                  | единовременно                                                                 | единовременно                        |
| поправка, %                      |                                      | 0,00                           | 0,00                                                                          | 0,00                                 |
| поправка, руб.                   |                                      | 0,00                           | 0,00                                                                          | 0,00                                 |
| с поправкой, руб.                |                                      | 856,00                         | 536,60                                                                        | 265,66                               |
| <b>Дата сделки</b>               |                                      | авг.23                         | авг.23                                                                        | авг.23                               |
| поправка, %                      |                                      | 0,00                           | 0,00                                                                          | 0,00                                 |
| поправка, руб.                   |                                      | 0,00                           | 0,00                                                                          | 0,00                                 |
| с поправкой, руб.                |                                      | 856,00                         | 536,60                                                                        | 265,66                               |
| <b>Местоположение</b>            | Республика Татарстан, Лаишевский р-н | Республика Татарстан, 16К-1076 | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Татарско-Сараловское сельское поселение | Республика Татарстан, Лаишевский 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.                |                                      | 856,00                         | 536,60                                                                        | 265,66                               |
| <b>Наличие построек</b>          | 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.                |                                      | 856,00                         | 536,60                                                                        | 265,66                               |
| <b>Разрешенное использование</b> | 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.                |                                      | 856,00                         | 536,60                                                                        | 265,66                               |
| <b>Площадь, м2</b>               | <b>1 139 360,44</b>                  | 160 000,00                     | 20 100,00                                                                     | 14 500,00                            |
| поправка на площадь, коэф.       | -0,12                                | 0,79                           | 0,62                                                                          | 0,59                                 |
| поправка, %                      |                                      | -20,99                         | -38,40                                                                        | -40,77                               |
| поправка, руб.                   |                                      | -179,65                        | -206,05                                                                       | -108,30                              |
| с поправкой, руб.                |                                      | 676,35                         | 330,55                                                                        | 157,36                               |
| <b>Наличие коммуникаций</b>      | 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                                  |

| Элементы сравнения                      | Оцениваемый объект | Сопоставимые объекты |        |        |
|-----------------------------------------|--------------------|----------------------|--------|--------|
|                                         | A0                 | A1                   | A2     | A3     |
| с поправкой, руб.                       |                    | 676                  | 331    | 157    |
| <b>Подъездные пути</b>                  | есть               | есть                 | есть   | есть   |
| поправка, %                             |                    | 0                    | 0      | 0      |
| поправка, руб.                          |                    | 0                    | 0      | 0      |
| с поправкой, руб.                       |                    | 676,3                | 330,5  | 157,4  |
| <b>Валовая коррекция, руб.</b>          |                    | -323,7               | -296,3 | -153,0 |
| Абсолютная валовая коррекция, %         |                    | 35,4                 | 52,8   | 55,2   |
| Обратная величина валовой коррекции     | 0,065              | 0,028                | 0,019  | 0,018  |
| Вес при согласовании                    | 1,000              | 0,343                | 0,290  | 0,367  |
| вклад в итоговую стоимость, руб.        |                    | 231,705              | 95,835 | 57,826 |
| Откорректированная стоимость 1 м2, руб. | <b>385,4</b>       |                      |        |        |

Таблица 11.16 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 область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рабочий пос. Городище | Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рабочий пос. Городище | Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рабочий пос. Городище |
| Цена сделки руб.                       | ?                                                                           | 19 900 000                                                                                         | 6 000 000                                                                                          | 3 450 000                                                                                          |
| Цена сделки за 1 м2, руб.              | ?                                                                           | 187,74                                                                                             | 100,00                                                                                             | 100,00                                                                                             |
| <b>Условия сделки</b>                  |                                                                             | предложение                                                                                        | предложение                                                                                        | предложение                                                                                        |
| поправка на торг, %                    |                                                                             | -10,1                                                                                              | -10,1                                                                                              | -10,1                                                                                              |
| поправка, руб.                         |                                                                             | -18,96                                                                                             | -10,10                                                                                             | -10,10                                                                                             |
| с поправкой на торг, руб.              |                                                                             | 168,77                                                                                             | 89,90                                                                                              | 89,90                                                                                              |
| <b>Оцениваемое право</b>               | 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.                      |                                                                             | 168,77                                                                                             | 89,90                                                                                              | 89,90                                                                                              |
| <b>Условия финансирования</b>          | единовременно                                                               | единовременно                                                                                      | единовременно                                                                                      | единовременно                                                                                      |
| поправка, %                            |                                                                             | 0,00                                                                                               | 0,00                                                                                               | 0,00                                                                                               |
| поправка, руб.                         |                                                                             | 0,00                                                                                               | 0,00                                                                                               | 0,00                                                                                               |
| с поправкой, руб.                      |                                                                             | 168,77                                                                                             | 89,90                                                                                              | 89,90                                                                                              |
| <b>Дата сделки</b>                     |                                                                             | авг.23                                                                                             | авг.23                                                                                             | авг.23                                                                                             |
| поправка, %                            |                                                                             | 0,00                                                                                               | 0,00                                                                                               | 0,00                                                                                               |
| поправка, руб.                         |                                                                             | 0,00                                                                                               | 0,00                                                                                               | 0,00                                                                                               |
| с поправкой, руб.                      |                                                                             | 168,77                                                                                             | 89,90                                                                                              | 89,90                                                                                              |
| <b>Местоположение</b>                  |                                                                             | Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рабочий пос. Городище | Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рабочий пос. Городище | Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рабочий пос. Городище |
| <b>Расстояние до областного центра</b> | 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                                                                                                  |

| Элементы сравнения                         | Оцениваемый объ-<br>ект           | Сопоставимые объекты              |                                   |                                   |
|--------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                            | A0                                | A1                                | A2                                | A3                                |
| с поправкой, руб.                          |                                   | 168,77                            | 89,90                             | 89,90                             |
| 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.                          |                                   | 168,77                            | 89,90                             | 89,90                             |
| Разрешенное использование                  | инвестиционная<br>площадка        | под индустриаль-<br>ную застройку | под индустриаль-<br>ную застройку | под индустриаль-<br>ную застройку |
| поправка, коэф-т                           |                                   | 2,01                              | 2,01                              | 2,01                              |
| поправка, %                                |                                   | 101,00                            | 101,00                            | 101,00                            |
| поправка, руб.                             |                                   | 170,46                            | 90,80                             | 90,80                             |
| с поправкой, руб.                          |                                   | 339,24                            | 180,70                            | 180,70                            |
| 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.                          |                                   | 339,24                            | 180,70                            | 180,70                            |
| Площадь, м2                                | 115 534,00                        | 106 000,00                        | 60 000,00                         | 34 500,00                         |
| поправка на площадь,коэф.                  | -0,05                             | 1,00                              | 0,97                              | 0,94                              |
| поправка, %                                |                                   | -0,43                             | -3,22                             | -5,86                             |
| поправка, руб.                             |                                   | -1,46                             | -5,82                             | -10,60                            |
| с поправкой, руб.                          |                                   | 337,78                            | 174,88                            | 170,10                            |
| Наличие коммуникаций                       | имеется доступ к<br>коммуникациям | имеется доступ к<br>коммуникациям | имеется доступ к<br>коммуникациям | имеется доступ к<br>коммуникациям |
| поправка, %                                |                                   | 0                                 | 0                                 | 0                                 |
| поправка, руб.                             |                                   | 0,0                               | 0,0                               | 0,0                               |
| с поправкой, руб.                          |                                   | 338                               | 175                               | 170                               |
| Подъездные пути                            | есть                              | есть                              | есть                              | есть                              |
| поправка , %                               |                                   | 0                                 | 0                                 | 0                                 |
| поправка, руб.                             |                                   | 0                                 | 0                                 | 0                                 |
| с поправкой, руб.                          |                                   | 337,8                             | 174,9                             | 170,1                             |
| Валовая коррекция, руб.                    |                                   | 150,0                             | 74,9                              | 70,1                              |
| Абсолютная валовая коррекция, %            |                                   | 111,5                             | 114,3                             | 117,0                             |
| Обратная величина валовой коррек-<br>ции   | 0,026                             | 0,009                             | 0,009                             | 0,009                             |
| Вес при согласовании                       | 1,000                             | 0,341                             | 0,333                             | 0,326                             |
| вклад в итоговую стоимость, руб.           |                                   | 115,318                           | 58,244                            | 55,375                            |
| Откорректированная стоимость 1<br>м2, руб. | 228,9                             |                                   |                                   |                                   |

Таблица 11.17 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.          | ?                                                                                    | 18 000 000                                                      | 63 000 000                                                          | 75 000 000                         |
| Цена сделки за 1 м2, руб. | ?                                                                                    | 1 914,89                                                        | 900,00                                                              | 1 000,00                           |
| Условия сделки            |                                                                                      | предложение                                                     | предложение                                                         | предложение                        |
| поправка на торг, %       |                                                                                      | -11,7                                                           | -11,7                                                               | -11,7                              |
| поправка, руб.            |                                                                                      | -224,04                                                         | -105,30                                                             | -117,00                            |

| Элементы сравнения                      | Оцениваемый объект             | Сопоставимые объекты                                            |                                                                     |                                    |
|-----------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|                                         | А0                             | А1                                                              | А2                                                                  | А3                                 |
| с поправкой на торг, руб.               |                                | 1 690,85                                                        | 794,70                                                              | 883,00                             |
| <b>Оцениваемое право</b>                | 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.                       |                                | 1 690,85                                                        | 794,70                                                              | 883,00                             |
| <b>Условия финансирования</b>           | единовременно                  | единовременно                                                   | единовременно                                                       | единовременно                      |
| поправка, %                             |                                | 0,00                                                            | 0,00                                                                | 0,00                               |
| поправка, руб.                          |                                | 0,00                                                            | 0,00                                                                | 0,00                               |
| с поправкой, руб.                       |                                | 1 690,85                                                        | 794,70                                                              | 883,00                             |
| <b>Дата сделки</b>                      |                                | авг.23                                                          | авг.23                                                              | авг.23                             |
| поправка, %                             |                                | 0,00                                                            | 0,00                                                                | 0,00                               |
| поправка, руб.                          |                                | 0,00                                                            | 0,00                                                                | 0,00                               |
| с поправкой, руб.                       |                                | 1 690,85                                                        | 794,70                                                              | 883,00                             |
| <b>Местоположение</b>                   |                                | 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.                       |                                | 1 690,85                                                        | 794,70                                                              | 883,00                             |
| <b>Наличие построек</b>                 | 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.                       |                                | 1 690,85                                                        | 794,70                                                              | 883,00                             |
| <b>Разрешенное использование</b>        | 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.                       |                                | 1 690,85                                                        | 794,70                                                              | 883,00                             |
| <b>Площадь, м2</b>                      | <b>47 898,00</b>               | 9 400,00                                                        | 70 000,00                                                           | 75 000,00                          |
| поправка на площадь, коэф.              | -0,21                          | 0,71                                                            | 1,08                                                                | 1,10                               |
| поправка, %                             |                                | -28,96                                                          | 8,29                                                                | 9,87                               |
| поправка, руб.                          |                                | -489,71                                                         | 65,91                                                               | 87,19                              |
| с поправкой, руб.                       |                                | 1 201,15                                                        | 860,61                                                              | 970,19                             |
| <b>Наличие коммуникаций</b>             | 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.                       |                                | 1 201                                                           | 861                                                                 | 970                                |
| <b>Подъездные пути</b>                  | есть                           | есть                                                            | есть                                                                | есть                               |
| поправка, %                             |                                | 0                                                               | 0                                                                   | 0                                  |
| поправка, руб.                          |                                | 0                                                               | 0                                                                   | 0                                  |
| с поправкой, руб.                       |                                | 1 201,1                                                         | 860,6                                                               | 970,2                              |
| <b>Валовая коррекция, руб.</b>          |                                | -713,7                                                          | -39,4                                                               | -29,8                              |
| Абсолютная валовая коррекция, %         |                                | 40,7                                                            | 20,0                                                                | 21,6                               |
| Обратная величина валовой коррекции     | 0,121                          | 0,025                                                           | 0,050                                                               | 0,046                              |
| Вес при согласовании                    | 1,000                          | 0,203                                                           | 0,413                                                               | 0,383                              |
| вклад в итоговую стоимость, руб.        |                                | 244,211                                                         | 355,852                                                             | 371,774                            |
| Откорректированная стоимость 1 м2, руб. | <b>971,8</b>                   |                                                                 |                                                                     |                                    |

Таблица 11.18 Расчет стоимости объекта оценки №24

| Элементы сравнения               | Оцениваемый объект                                                                                                  | Сопоставимые объекты                                  |                                                           |                                                                             |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|                                  | A0                                                                                                                  | A1                                                    | A2                                                        | A3                                                                          |
| Адрес                            | Смоленская область,<br>Смоленский район,<br>с.п. Стабенское,<br>южнее д. Семиречье<br>до автодороги<br>Москва-Минск | Смоленский район,<br>село Печерск, Мин-<br>ская улица | Смоленская об-<br>ласть, Смоленский<br>р-н, д. Никольское | Смоленская об-<br>ласть, Смоленский<br>р-н, М-1 Беларусь,<br>384-й километр |
| Цена сделки руб.                 | ?                                                                                                                   | 15 000 000                                            | 60 000 000                                                | 18 500 000                                                                  |
| Цена сделки за 1 м2, руб.        | ?                                                                                                                   | 1 875,00                                              | 916,03                                                    | 1 850,00                                                                    |
| <b>Условия сделки</b>            |                                                                                                                     | предложение                                           | предложение                                               | предложение                                                                 |
| поправка на торг, %              |                                                                                                                     | -11,7                                                 | -11,7                                                     | -11,7                                                                       |
| поправка, руб.                   |                                                                                                                     | -219,38                                               | -107,18                                                   | -216,45                                                                     |
| с поправкой на торг, руб.        |                                                                                                                     | 1 655,63                                              | 808,85                                                    | 1 633,55                                                                    |
| <b>Оцениваемое право</b>         | 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                                              | 808,85                                                    | 1 633,55                                                                    |
| <b>Условия финансирования</b>    | 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                                              | 808,85                                                    | 1 633,55                                                                    |
| <b>Дата сделки</b>               |                                                                                                                     | авг.23                                                | фев.23                                                    | авг.23                                                                      |
| поправка, %                      |                                                                                                                     | 0,00                                                  | 2,55                                                      | 0,00                                                                        |
| поправка, руб.                   |                                                                                                                     | 0,00                                                  | 20,63                                                     | 0,00                                                                        |
| с поправкой, руб.                |                                                                                                                     | 1 655,63                                              | 829,48                                                    | 1 633,55                                                                    |
| <b>Местоположение</b>            | Смоленская область,<br>Смоленский район,<br>с.п. Стабенское,<br>южнее д. Семиречье<br>до автодороги<br>Москва-Минск | Смоленский район,<br>село Печерск, Мин-<br>ская улица | Смоленская об-<br>ласть, Смоленский<br>р-н, д. Никольское | Смоленская об-<br>ласть, Смоленский<br>р-н, М-1 Беларусь,<br>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                                              | 829,48                                                    | 1 633,55                                                                    |
| <b>Наличие построек</b>          | 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                                              | 829,48                                                    | 1 633,55                                                                    |
| <b>Разрешенное использование</b> | под индустриальную<br>застройку                                                                                     | под индустриаль-<br>ную застройку                     | под индустриаль-<br>ную застройку                         | под индустриаль-<br>ную 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                                              | 829,48                                                    | 1 633,55                                                                    |
| <b>Площадь, м2</b>               | <b>46 000,00</b>                                                                                                    | 8 000,00                                              | 65 500,00                                                 | 10 000,00                                                                   |
| поправка на площадь, коэф.       | -0,21                                                                                                               | 0,69                                                  | 1,08                                                      | 0,73                                                                        |
| поправка, %                      |                                                                                                                     | -30,74                                                | 7,70                                                      | -27,42                                                                      |
| поправка, руб.                   |                                                                                                                     | -508,97                                               | 63,90                                                     | -447,91                                                                     |
| с поправкой, руб.                |                                                                                                                     | 1 146,65                                              | 893,38                                                    | 1 185,64                                                                    |
| <b>Наличие коммуникаций</b>      | имеется доступ к ком-<br>муникациям                                                                                 | имеется доступ к<br>коммуникациям                     | имеется доступ к<br>коммуникациям                         | имеется доступ к<br>коммуникациям                                           |
| поправка, %                      |                                                                                                                     | 0                                                     | 0                                                         | 0                                                                           |
| поправка, руб.                   |                                                                                                                     | 0,0                                                   | 0,0                                                       | 0,0                                                                         |
| с поправкой, руб.                |                                                                                                                     | 1 147                                                 | 893                                                       | 1 186                                                                       |
| <b>Подъездные пути</b>           | есть                                                                                                                | есть                                                  | есть                                                      | есть                                                                        |
| поправка, %                      |                                                                                                                     | 0                                                     | 0                                                         | 0                                                                           |

| Элементы сравнения                      | Оцениваемый объект | Сопоставимые объекты |         |         |
|-----------------------------------------|--------------------|----------------------|---------|---------|
|                                         | A0                 | A1                   | A2      | A3      |
| поправка, руб.                          |                    | 0                    | 0       | 0       |
| с поправкой, руб.                       |                    | 1 146,7              | 893,4   | 1 185,6 |
| <b>Валовая коррекция, руб.</b>          |                    | -728,3               | -22,6   | -664,4  |
| Абсолютная валовая коррекция, %         |                    | 42,4                 | 22,0    | 39,1    |
| Обратная величина валовой коррекции     | 0,095              | 0,024                | 0,046   | 0,026   |
| Вес при согласовании                    | 1,000              | 0,249                | 0,481   | 0,270   |
| вклад в итоговую стоимость, руб.        |                    | 285,367              | 429,827 | 320,132 |
| Откорректированная стоимость 1 м2, руб. | <b>1 035,3</b>     |                      |         |         |

Таблица 11.19 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 область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рабочий пос. Городище | Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рабочий пос. Городище | Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рабочий пос. Городище |
| Цена сделки руб.                 | ?                                                                           | 3 000 000                                                                                          | 3 500 000                                                                                          | 2 100 000                                                                                          |
| Цена сделки за 1 м2, руб.        | ?                                                                           | 42,86                                                                                              | 175,00                                                                                             | 84,00                                                                                              |
| <b>Условия сделки</b>            |                                                                             | предложение                                                                                        | предложение                                                                                        | предложение                                                                                        |
| поправка на торг, %              |                                                                             | -14,4                                                                                              | -14,4                                                                                              | -14,4                                                                                              |
| поправка, руб.                   |                                                                             | -6,17                                                                                              | -25,20                                                                                             | -12,10                                                                                             |
| с поправкой на торг, руб.        |                                                                             | 36,69                                                                                              | 149,80                                                                                             | 71,90                                                                                              |
| <b>Оцениваемое право</b>         | 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.                |                                                                             | 36,69                                                                                              | 149,80                                                                                             | 71,90                                                                                              |
| <b>Условия финансирования</b>    | единовременно                                                               | единовременно                                                                                      | единовременно                                                                                      | единовременно                                                                                      |
| поправка, %                      |                                                                             | 0,00                                                                                               | 0,00                                                                                               | 0,00                                                                                               |
| поправка, руб.                   |                                                                             | 0,00                                                                                               | 0,00                                                                                               | 0,00                                                                                               |
| с поправкой, руб.                |                                                                             | 36,69                                                                                              | 149,80                                                                                             | 71,90                                                                                              |
| <b>Дата сделки</b>               |                                                                             | авг.23                                                                                             | авг.23                                                                                             | авг.23                                                                                             |
| поправка, %                      |                                                                             | 0,00                                                                                               | 0,00                                                                                               | 0,00                                                                                               |
| поправка, руб.                   |                                                                             | 0,00                                                                                               | 0,00                                                                                               | 0,00                                                                                               |
| с поправкой, руб.                |                                                                             | 36,69                                                                                              | 149,80                                                                                             | 71,90                                                                                              |
| <b>Местоположение</b>            | Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение | Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рабочий пос. Городище | Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рабочий пос. Городище | Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рабочий пос. Городище |
| поправка коэф-т                  |                                                                             | 1,00                                                                                               | 1,00                                                                                               | 1,00                                                                                               |
| поправка, %                      |                                                                             | 0,00                                                                                               | 0,00                                                                                               | 0,00                                                                                               |
| поправка, руб.                   |                                                                             | 0                                                                                                  | 0                                                                                                  | 0                                                                                                  |
| с поправкой, руб.                |                                                                             | 36,69                                                                                              | 149,80                                                                                             | 71,90                                                                                              |
| <b>Наличие построек</b>          | 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.                |                                                                             | 36,69                                                                                              | 149,80                                                                                             | 71,90                                                                                              |
| <b>Разрешенное использование</b> | с/х назначения                                                              | с/х назначения                                                                                     | с/х назначения                                                                                     | с/х назначения                                                                                     |

| Элементы сравнения                      | Оцениваемый объект             | Сопоставимые объекты           |                                |                                |
|-----------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                         | A0                             | A1                             | A2                             | A3                             |
| 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.                       |                                | 36,69                          | 149,80                         | 71,90                          |
| <b>Площадь, м2</b>                      | <b>70 004,00</b>               | 70 000,00                      | 20 000,00                      | 25 000,00                      |
| поправка на площадь, коэф.              | -0,12                          | 1,00                           | 0,86                           | 0,88                           |
| поправка, %                             |                                | 0,00                           | -13,96                         | -11,62                         |
| поправка, руб.                          |                                | 0,00                           | -20,91                         | -8,36                          |
| с поправкой, руб.                       |                                | 36,69                          | 128,89                         | 63,55                          |
| <b>Наличие коммуникаций</b>             | 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.                       |                                | 37                             | 129                            | 64                             |
| <b>Подъездные пути</b>                  | есть                           | есть                           | есть                           | есть                           |
| поправка, %                             |                                | 0                              | 0                              | 0                              |
| поправка, руб.                          |                                | 0                              | 0                              | 0                              |
| с поправкой, руб.                       |                                | 36,7                           | 128,9                          | 63,5                           |
| <b>Валовая коррекция, руб.</b>          |                                | -6,2                           | -46,1                          | -20,5                          |
| Абсолютная валовая коррекция, %         |                                | 14,4                           | 28,4                           | 26,0                           |
| Обратная величина валовой коррекции     | 0,143                          | 0,069                          | 0,035                          | 0,038                          |
| Вес при согласовании                    | 1,000                          | 0,485                          | 0,246                          | 0,268                          |
| вклад в итоговую стоимость, руб.        |                                | 17,798                         | 31,755                         | 17,061                         |
| Откорректированная стоимость 1 м2, руб. | <b>66,6</b>                    |                                |                                |                                |

Таблица 11.20 Расчет стоимости объекта оценки №26

| Элементы сравнения            | Оцениваемый объект                                | Сопоставимые объекты                                                                          |                                                                            |                                                                            |
|-------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|                               | A0                                                | A1                                                                                            | A2                                                                         | A3                                                                         |
| Адрес                         | Брянская область, Выгоничский район, село Полужье | Брянская область, Выгоничский р-н, Кокинское сельское поселение, д. Скрябино, деревня Слобода | Брянская область, Брянский р-н, Добрунское сельское поселение, д. Тиганово | Брянская область, Брянский р-н, Добрунское сельское поселение, д. Тешеничи |
| Цена сделки руб.              | ?                                                 | 6 500 000                                                                                     | 2 000 000                                                                  | 3 000 000                                                                  |
| Цена сделки за 1 м2, руб.     | ?                                                 | 260,00                                                                                        | 400,00                                                                     | 185,19                                                                     |
| <b>Условия сделки</b>         |                                                   | предложение                                                                                   | предложение                                                                | предложение                                                                |
| поправка на торг, %           |                                                   | -14,4                                                                                         | -14,4                                                                      | -14,4                                                                      |
| поправка, руб.                |                                                   | -37,44                                                                                        | -57,60                                                                     | -26,67                                                                     |
| с поправкой на торг, руб.     |                                                   | 222,56                                                                                        | 342,40                                                                     | 158,52                                                                     |
| <b>Оцениваемое право</b>      | 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.             |                                                   | 222,56                                                                                        | 342,40                                                                     | 158,52                                                                     |
| <b>Условия финансирования</b> | единовременно                                     | единовременно                                                                                 | единовременно                                                              | единовременно                                                              |
| поправка, %                   |                                                   | 0,00                                                                                          | 0,00                                                                       | 0,00                                                                       |
| поправка, руб.                |                                                   | 0,00                                                                                          | 0,00                                                                       | 0,00                                                                       |
| с поправкой, руб.             |                                                   | 222,56                                                                                        | 342,40                                                                     | 158,52                                                                     |
| <b>Дата сделки</b>            |                                                   | авг.23                                                                                        | фев.23                                                                     | авг.23                                                                     |
| поправка, %                   |                                                   | 0,00                                                                                          | 2,55                                                                       | 0,00                                                                       |
| поправка, руб.                |                                                   | 0,00                                                                                          | 8,73                                                                       | 0,00                                                                       |
| с поправкой, руб.             |                                                   | 222,56                                                                                        | 351,13                                                                     | 158,52                                                                     |

| Элементы сравнения                      | Оцениваемый объект             | Сопоставимые объекты                                                                          |                                                                            |                                                                            |
|-----------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|                                         | A0                             | A1                                                                                            | A2                                                                         | A3                                                                         |
| <b>Местоположение</b>                   |                                | Брянская область, Выгоничский р-н, Кокинское сельское поселение, д. Скрябино, деревня Слобода | Брянская область, Брянский р-н, Добрунское сельское поселение, д. Тиганово | Брянская область, Брянский р-н, Добрунское сельское поселение, д. Тешеничи |
| поправка коэф-т                         |                                | 1,00                                                                                          | 1,00                                                                       | 1,00                                                                       |
| поправка, %                             |                                | 0,00                                                                                          | 0,00                                                                       | 0,00                                                                       |
| поправка, руб.                          |                                | 0                                                                                             | 0                                                                          | 0                                                                          |
| с поправкой, руб.                       |                                | 222,56                                                                                        | 351,13                                                                     | 158,52                                                                     |
| <b>Наличие построек</b>                 | 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.                       |                                | 222,56                                                                                        | 351,13                                                                     | 158,52                                                                     |
| <b>Разрешенное использование</b>        | 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.                       |                                | 222,56                                                                                        | 351,13                                                                     | 158,52                                                                     |
| <b>Площадь, м2</b>                      | <b>61 433,00</b>               | 25 000,00                                                                                     | 5 000,00                                                                   | 16 200,00                                                                  |
| поправка на площадь, коэф.              | -0,12                          | 0,90                                                                                          | 0,74                                                                       | 0,85                                                                       |
| поправка, %                             |                                | -10,23                                                                                        | -25,99                                                                     | -14,78                                                                     |
| поправка, руб.                          |                                | -22,76                                                                                        | -91,27                                                                     | -23,43                                                                     |
| с поправкой, руб.                       |                                | 199,80                                                                                        | 259,86                                                                     | 135,09                                                                     |
| <b>Наличие коммуникаций</b>             | 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.                       |                                | 200                                                                                           | 260                                                                        | 135                                                                        |
| <b>Подъездные пути</b>                  | есть                           | есть                                                                                          | есть                                                                       | есть                                                                       |
| поправка, %                             |                                | 0                                                                                             | 0                                                                          | 0                                                                          |
| поправка, руб.                          |                                | 0                                                                                             | 0                                                                          | 0                                                                          |
| с поправкой, руб.                       |                                | 199,8                                                                                         | 259,9                                                                      | 135,1                                                                      |
| <b>Валовая коррекция, руб.</b>          |                                | -60,2                                                                                         | -140,1                                                                     | -50,1                                                                      |
| Абсолютная валовая коррекция, %         |                                | 24,6                                                                                          | 42,9                                                                       | 29,2                                                                       |
| Обратная величина валовой коррекции     | 0,098                          | 0,041                                                                                         | 0,023                                                                      | 0,034                                                                      |
| Вес при согласовании                    | 1,000                          | 0,414                                                                                         | 0,237                                                                      | 0,349                                                                      |
| вклад в итоговую стоимость, руб.        |                                | 82,650                                                                                        | 61,646                                                                     | 47,160                                                                     |
| Откорректированная стоимость 1 м2, руб. | <b>191,5</b>                   |                                                                                               |                                                                            |                                                                            |

Таблица 11.21 Расчет стоимости объекта оценки №27

| Элементы сравнения | Оцениваемый объект                                                                                                                                                                                      | Сопоставимые объекты                                                |                                                                                             |                                                |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                    | A0                                                                                                                                                                                                      | A1                                                                  | A2                                                                                          | A3                                             |
| <b>Адрес</b>       | 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), | Ростовская область, Аксайский район, хутор Истомино, улица Мичурина | Ростовская область, Аксайский р-н, Ленинское сельское поселение, хутор Ленина, ул. Онучкина | Ростовская область, Азовский р-н, пос. Овощной |

| Элементы сравнения               | Оцениваемый объект                                                                                                                                                                                                                        | Сопоставимые объекты                                                |                                                                                             |                                                |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                                  | A0                                                                                                                                                                                                                                        | A1                                                                  | A2                                                                                          | A3                                             |
|                                  | расположенного в границах участка                                                                                                                                                                                                         |                                                                     |                                                                                             |                                                |
| Цена сделки руб.                 | ?                                                                                                                                                                                                                                         | 2 999 000                                                           | 3 000 000                                                                                   | 4 000 000                                      |
| Цена сделки за 1 м2, руб.        | ?                                                                                                                                                                                                                                         | 119,96                                                              | 120,00                                                                                      | 400,00                                         |
| <b>Условия сделки</b>            |                                                                                                                                                                                                                                           | предложение                                                         | предложение                                                                                 | предложение                                    |
| поправка на торг, %              |                                                                                                                                                                                                                                           | -14,4                                                               | -14,4                                                                                       | -14,4                                          |
| поправка, руб.                   |                                                                                                                                                                                                                                           | -17,27                                                              | -17,28                                                                                      | -57,60                                         |
| с поправкой на торг, руб.        |                                                                                                                                                                                                                                           | 102,69                                                              | 102,72                                                                                      | 342,40                                         |
| <b>Оцениваемое право</b>         | 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.                |                                                                                                                                                                                                                                           | 102,69                                                              | 102,72                                                                                      | 342,40                                         |
| <b>Условия финансирования</b>    | единовременно                                                                                                                                                                                                                             | единовременно                                                       | единовременно                                                                               | единовременно                                  |
| поправка, %                      |                                                                                                                                                                                                                                           | 0,00                                                                | 0,00                                                                                        | 0,00                                           |
| поправка, руб.                   |                                                                                                                                                                                                                                           | 0,00                                                                | 0,00                                                                                        | 0,00                                           |
| с поправкой, руб.                |                                                                                                                                                                                                                                           | 102,69                                                              | 102,72                                                                                      | 342,40                                         |
| <b>Дата сделки</b>               |                                                                                                                                                                                                                                           | авг.23                                                              | фев.23                                                                                      | авг.23                                         |
| поправка, %                      |                                                                                                                                                                                                                                           | 0,00                                                                | 2,55                                                                                        | 0,00                                           |
| поправка, руб.                   |                                                                                                                                                                                                                                           | 0,00                                                                | 2,62                                                                                        | 0,00                                           |
| с поправкой, руб.                |                                                                                                                                                                                                                                           | 102,69                                                              | 105,34                                                                                      | 342,40                                         |
| <b>Местоположение</b>            | 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 область, Аксайский район, хутор Истомино, улица Мичурина | Ростовская область, Аксайский р-н, Ленинское сельское поселение, хутор Ленина, ул. Онучкина | Ростовская область, Азовский р-н, пос. Овощной |
| поправка коэф-т                  |                                                                                                                                                                                                                                           | 1,00                                                                | 1,00                                                                                        | 1,00                                           |
| поправка, %                      |                                                                                                                                                                                                                                           | 0,00                                                                | 0,00                                                                                        | 0,00                                           |
| поправка, руб.                   |                                                                                                                                                                                                                                           | 0                                                                   | 0                                                                                           | 0                                              |
| с поправкой, руб.                |                                                                                                                                                                                                                                           | 102,69                                                              | 105,34                                                                                      | 342,40                                         |
| <b>Наличие построек</b>          | 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.                |                                                                                                                                                                                                                                           | 102,69                                                              | 105,34                                                                                      | 342,40                                         |
| <b>Разрешенное использование</b> | 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.                |                                                                                                                                                                                                                                           | 102,69                                                              | 105,34                                                                                      | 342,40                                         |
| <b>Площадь, м2</b>               | <b>100 000,00</b>                                                                                                                                                                                                                         | 25 000,00                                                           | 25 000,00                                                                                   | 10 000,00                                      |
| поправка на площадь, коэф.       | -0,12                                                                                                                                                                                                                                     | 0,85                                                                | 0,85                                                                                        | 0,76                                           |
| поправка, %                      |                                                                                                                                                                                                                                           | -15,33                                                              | -15,33                                                                                      | -24,14                                         |
| поправка, руб.                   |                                                                                                                                                                                                                                           | -15,74                                                              | -16,14                                                                                      | -82,66                                         |
| с поправкой, руб.                |                                                                                                                                                                                                                                           | 86,95                                                               | 89,20                                                                                       | 259,74                                         |
| <b>Наличие коммуникаций</b>      | имеется доступ к коммуникациям                                                                                                                                                                                                            | имеется доступ к коммуникациям                                      | имеется доступ к коммуникациям                                                              | имеется доступ к коммуникациям                 |

| Элементы сравнения                      | Оцениваемый объект | Сопоставимые объекты |        |        |
|-----------------------------------------|--------------------|----------------------|--------|--------|
|                                         | A0                 | A1                   | A2     | A3     |
| поправка, %                             |                    | 0                    | 0      | 0      |
| поправка, руб.                          |                    | 0,0                  | 0,0    | 0,0    |
| с поправкой, руб.                       |                    | 87                   | 89     | 260    |
| <b>Подъездные пути</b>                  | есть               | есть                 | есть   | есть   |
| поправка, %                             |                    | 0                    | 0      | 0      |
| поправка, руб.                          |                    | 0                    | 0      | 0      |
| с поправкой, руб.                       |                    | 86,9                 | 89,2   | 259,7  |
| <b>Валовая коррекция, руб.</b>          |                    | -33,0                | -30,8  | -140,3 |
| Абсолютная валовая коррекция, %         |                    | 29,7                 | 32,3   | 38,5   |
| Обратная величина валовой коррекции     | 0,091              | 0,034                | 0,031  | 0,026  |
| Вес при согласовании                    | 1,000              | 0,371                | 0,342  | 0,286  |
| вклад в итоговую стоимость, руб.        |                    | 32,296               | 30,513 | 74,407 |
| Откорректированная стоимость 1 м2, руб. | <b>137,2</b>       |                      |        |        |

Таблица 11.22 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 Афипский | Краснодарский край, станица Северская, Северская |
| Цена сделки руб.              | ?                                                                                                    | 15 000 000                                                      | 11 000 000                                                       | 16 000 000                                       |
| Цена сделки за 1 м2, руб.     | ?                                                                                                    | 187,50                                                          | 392,86                                                           | 266,67                                           |
| <b>Условия сделки</b>         |                                                                                                      | предложение                                                     | предложение                                                      | предложение                                      |
| поправка на торг, %           |                                                                                                      | -14,4                                                           | -14,4                                                            | -14,4                                            |
| поправка, руб.                |                                                                                                      | -27,00                                                          | -56,57                                                           | -38,40                                           |
| с поправкой на торг, руб.     |                                                                                                      | 160,50                                                          | 336,29                                                           | 228,27                                           |
| <b>Оцениваемое право</b>      | 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.             |                                                                                                      | 160,50                                                          | 336,29                                                           | 228,27                                           |
| <b>Условия финансирования</b> | единовременно                                                                                        | единовременно                                                   | единовременно                                                    | единовременно                                    |
| поправка, %                   |                                                                                                      | 0,00                                                            | 0,00                                                             | 0,00                                             |
| поправка, руб.                |                                                                                                      | 0,00                                                            | 0,00                                                             | 0,00                                             |
| с поправкой, руб.             |                                                                                                      | 160,50                                                          | 336,29                                                           | 228,27                                           |
| <b>Дата сделки</b>            |                                                                                                      | авг.23                                                          | авг.23                                                           | авг.23                                           |
| поправка, %                   |                                                                                                      | 0,00                                                            | 0,00                                                             | 0,00                                             |
| поправка, руб.                |                                                                                                      | 0,00                                                            | 0,00                                                             | 0,00                                             |
| с поправкой, руб.             |                                                                                                      | 160,50                                                          | 336,29                                                           | 228,27                                           |
| <b>Местоположение</b>         | 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 Афипский | Краснодарский край, станица 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.             |                                                                                                      | 160,50                                                          | 336,29                                                           | 228,27                                           |
| <b>Наличие построек</b>       | отсутствуют                                                                                          | отсутствуют                                                     | отсутствуют                                                      | отсутствуют                                      |
| поправка коэф-т               |                                                                                                      | 1,00                                                            | 1,00                                                             | 1,00                                             |
| поправка, %                   |                                                                                                      | 0,00                                                            | 0,00                                                             | 0,00                                             |

| Элементы сравнения                      | Оцениваемый объект             | Сопоставимые объекты           |                                |                                |
|-----------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                         | A0                             | A1                             | A2                             | A3                             |
| поправка, руб.                          |                                | 0,00                           | 0,00                           | 0,00                           |
| с поправкой, руб.                       |                                | 160,50                         | 336,29                         | 228,27                         |
| <b>Разрешенное использование</b>        | 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.                       |                                | 160,50                         | 336,29                         | 228,27                         |
| <b>Площадь, м2</b>                      | <b>96 177,00</b>               | 80 000,00                      | 28 000,00                      | 60 000,00                      |
| поправка на площадь, коэф.              | -0,12                          | 0,98                           | 0,86                           | 0,94                           |
| поправка, %                             |                                | -2,19                          | -13,76                         | -5,50                          |
| поправка, руб.                          |                                | -3,51                          | -46,29                         | -12,57                         |
| с поправкой, руб.                       |                                | 156,99                         | 290,00                         | 215,70                         |
| <b>Наличие коммуникаций</b>             | 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.                       |                                | 157                            | 290                            | 216                            |
| <b>Подъездные пути</b>                  | есть                           | есть                           | есть                           | есть                           |
| поправка, %                             |                                | 0                              | 0                              | 0                              |
| поправка, руб.                          |                                | 0                              | 0                              | 0                              |
| с поправкой, руб.                       |                                | 157,0                          | 290,0                          | 215,7                          |
| <b>Валовая коррекция, руб.</b>          |                                | -30,5                          | -102,9                         | -51,0                          |
| Абсолютная валовая коррекция, %         |                                | 16,6                           | 28,2                           | 19,9                           |
| Обратная величина валовой коррекции     | 0,146                          | 0,060                          | 0,036                          | 0,050                          |
| Вес при согласовании                    | 1,000                          | 0,413                          | 0,243                          | 0,344                          |
| вклад в итоговую стоимость, руб.        |                                | 64,815                         | 70,509                         | 74,204                         |
| Откорректированная стоимость 1 м2, руб. | <b>209,5</b>                   |                                |                                |                                |

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      | 1 181 342 965,55                        | 666,31                          |
| 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        | 243 319 751,88                          | 965,24                          |
| 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        | 543 528 811,19                          | 799,39                          |
| 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        | 666 966 982,70                          | 761,92                          |
| 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          | 3 367 757,67                            | 2 653,87                        |
| 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          | 2 888 685,44                            | 2 751,13                        |

| №  | Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Площадь, кв. м | Рыночная (справедливая) стоимость, руб. | Рыночная стоимость, руб./кв. м. |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------|---------------------------------|
| 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        | 409 157 837,53                          | 854,45                          |
| 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         | 46 789 061,59                           | 1 420,99                        |
| 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        | 218 706 927,16                          | 989,69                          |
| 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      | 2 661 095 745,26                        | 550,74                          |
| 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        | 628 691 751,27                          | 772,56                          |
| 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         | 17 599 786,19                           | 684,82                          |
| 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      | 655 286 027,69                          | 364,89                          |
| 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      | 598 235 730,59                          | 369,45                          |
| 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        | 217 414 946,07                          | 424,13                          |
| 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      | 1 834 472 617,00                        | 317,10                          |
| 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        | 137 041 798,19                          | 451,68                          |
| 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        | 57 417 872,57                           | 508,57                          |
| 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         | 22 173 694,93                           | 579,02                          |
| 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         | 33 422 495,13                           | 547,51                          |
| 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         | 38 387 429,26                           | 1 488,52                        |
| 22 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115534 кв.м.,                                                                                                                                                                                                                 | 115 534        | 26 450 019,27                           | 228,94                          |

| №  | Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Площадь, кв. м | Рыночная (справедливая) стоимость, руб. | Рыночная стоимость, руб./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"           | 47 898         | 46 549 073,09                           | 971,84                          |
| 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 | 46 000         | 47 625 003,80                           | 1 035,33                        |
| 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         | 4 663 199,77                            | 66,61                           |
| 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         | 11 761 669,04                           | 191,46                          |
| 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        | 13 721 592,66                           | 137,22                          |
| 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         | 20 151 706,26                           | 209,53                          |

### 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

применение 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:

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

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(Ззд) - 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 11.23. 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 2 кв. 2023 г. к 1 кв. 2016 г.

| Объект строительства                              | Индексы к ФЕР - 2001/ТЕР - 2001 по объектам строительства |                     |                     |                      |                       |                      |                   |                       |                                  |                    |               |                   |                     |                     |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|----------------------------------|--------------------|---------------|-------------------|---------------------|---------------------|
|                                                   | Республика Башкортостан                                   | Республика Марий Эл | Республика Мордовия | Республика Татарстан | Удмуртская Республика | Чувашская Республика | Кировская область | Нижегородская область | г. Саров (Нижегородская область) | Пензенская область | Пермский край | Самарская область | Саратовская область | Ульяновская область |
| Внешние инженерные сети водопровода               | 4,25                                                      | 4,48                | 4,31                | 4,36                 | 4,25                  | 4,51                 | 4,77              | 4,73                  | 4,92                             | 4,55               | 5,54          | 4,97              | 4,81                | 4,53                |
| Внешние инженерные сети канализации               | 4,26                                                      | 5,44                | 4,30                | 5,45                 | 5,22                  | 4,67                 | 5,11              | 5,28                  | 5,15                             | 3,95               | -             | 5,18              | 4,72                | 6,17                |
| Внешние инженерные сети газоснабжения             | 6,92                                                      | 7,10                | 6,46                | 6,68                 | 6,33                  | 7,28                 | 7,12              | 7,37                  | 7,09                             | 6,25               | 7,05          | 7,54              | 7,21                | 6,77                |
| Подземная прокладка кабеля с медными жилами       | 6,46                                                      | 7,11                | 6,44                | 6,19                 | 6,40                  | 7,07                 | 7,14              | 7,10                  | 7,00                             | 5,61               | -             | 7,03              | 6,74                | 6,99                |
| Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами  | 5,68                                                      | 5,86                | 5,83                | 5,81                 | 5,81                  | 5,98                 | 5,93              | 6,19                  | 6,22                             | 5,72               | 6,49          | 6,64              | 6,21                | 5,96                |
| Воздушная прокладка провода с медными жилами      | 4,82                                                      | 6,46                | 5,81                | 5,89                 | 5,87                  | 6,02                 | 6,13              | 6,55                  | 6,54                             | 4,96               | -             | 6,17              | 6,05                | 6,92                |
| Воздушная прокладка провода с алюминиевыми жилами | 4,46                                                      | 4,21                | 5,10                | 4,35                 | 4,05                  | 4,27                 | 4,34              | 5,28                  | 5,11                             | 4,50               | 5,73          | 4,75              | 4,60                | 4,48                |
| Пусконаладочные работы                            | 4,31                                                      | 4,33                | 5,19                | 4,78                 | 4,82                  | 4,29                 | 4,50              | 5,31                  | 5,79                             | 5,35               | -             | 4,96              | 4,64                | 6,70                |
| Автомобильные перевозки <sup>4</sup>              | 4,87                                                      | 5,09                | 4,61                | 4,65                 | 5,10                  | 4,62                 | 4,65              | 5,43                  | 5,39                             | 4,21               | 4,68          | 5,15              | 4,75                | 4,58                |
| Электрификация железных дорог <sup>4</sup>        | 4,43                                                      | 5,28                | 4,76                | 4,46                 | 5,08                  | 4,75                 | 4,59              | 5,45                  | 5,53                             | 5,15               | -             | 5,32              | 4,77                | 6,48                |
| Железные дороги <sup>4</sup>                      | 3,76                                                      | 4,11                | 4,58                | 3,78                 | 3,44                  | 3,82                 | 4,42              | 4,89                  | 4,65                             | 4,62               | 5,07          | 4,17              | 4,14                | 4,05                |
| Сети наружного освещения                          | 4,01                                                      | 4,12                | 4,59                | 4,13                 | 4,20                  | 3,95                 | 4,28              | 4,80                  | 5,24                             | 5,24               | -             | 4,58              | 4,21                | 5,97                |
| Прочие объекты <sup>5</sup>                       | 3,65                                                      | 4,18                | 4,23                | 3,72                 | 3,96                  | 3,90                 | 4,49              | 4,74                  | 4,27                             | 4,46               | 3,65          | 4,10              | 4,06                | 3,90                |
| Пусконаладочные работы                            | 3,87                                                      | 4,22                | 4,24                | 3,83                 | 4,35                  | 4,10                 | 4,46              | 4,62                  | 4,67                             | 4,74               | -             | 4,24              | 4,15                | 5,19                |
| Автомобильные перевозки <sup>4</sup>              | 7,11                                                      | 7,15                | 6,30                | 6,48                 | 6,76                  | 7,04                 | 6,93              | 6,99                  | 7,33                             | 6,43               | 7,20          | 7,52              | 7,31                | 6,67                |
| Электрификация железных дорог <sup>4</sup>        | 6,01                                                      | 7,12                | 6,58                | 6,00                 | 6,75                  | 7,27                 | 6,88              | 6,94                  | 7,41                             | 5,74               | -             | 5,98              | 7,46                | 7,36                |
| Железные дороги <sup>4</sup>                      | 6,34                                                      | 6,53                | 5,97                | 5,69                 | 6,62                  | 6,47                 | 6,57              | 6,38                  | 6,89                             | 6,16               | 5,87          | 6,55              | 6,53                | 6,29                |
| Прочие объекты <sup>5</sup>                       | 5,77                                                      | 6,39                | 6,25                | 5,99                 | 6,68                  | 6,74                 | 6,55              | 6,40                  | 6,65                             | 5,60               | -             | 6,88              | 6,16                | 6,82                |
| Пусконаладочные работы                            | 13,32                                                     | 10,89               | 10,30               | 10,65                | 10,58                 | 11,44                | 9,72              | 12,10                 | 12,32                            | 10,73              | 12,08         | 12,71             | 11,24               | 10,82               |
| Автомобильные перевозки <sup>4</sup>              | 10,56                                                     | 12,92               | 10,98               | 11,33                | 11,34                 | 12,27                | 9,80              | 11,36                 | 10,41                            | 11,05              | -             | 9,78              | 11,24               | 10,82               |
| Автомобильные перевозки <sup>4</sup>              | 5,92                                                      | 7,40                | 6,34                | 6,92                 | 6,92                  | 6,37                 | 7,09              | 6,40                  | 6,07                             | 4,75               | 6,88          | 7,33              | 5,11                | 6,68                |
| Электрификация железных дорог <sup>4</sup>        | 5,30                                                      | 4,86                | 4,82                | 4,78                 | 4,81                  | 4,97                 | 4,67              | 5,06                  | -                                | 4,85               | 5,11          | 5,18              | 4,92                | 4,86                |
| Железные дороги <sup>4</sup>                      | 7,04                                                      | 6,94                | 6,82                | 6,77                 | 7,03                  | 7,03                 | 7,00              | 6,88                  | -                                | 6,66               | 6,91          | 7,03              | 6,99                | 6,85                |

| Объект строительства                                                                       | Элемент прямых затрат <sup>2</sup> | Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства |                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                            |                                    | Республика Татарстан                                  | г. Саров (Нижегородская область) |
| Внешние инженерные сети канализации                                                        | Оплата труда                       | 28,43                                                 | -                                |
|                                                                                            | Материалы, изделия и конструкции   | 8,34                                                  | -                                |
|                                                                                            | Эксплуатация машин и механизмов    | 11,80                                                 | -                                |
|                                                                                            | -                                  | -                                                     | -                                |
| Внешние инженерные сети газоснабжения                                                      | Оплата труда                       | 28,43                                                 | -                                |
|                                                                                            | Материалы, изделия и конструкции   | 5,97                                                  | -                                |
|                                                                                            | Эксплуатация машин и механизмов    | 11,25                                                 | -                                |
|                                                                                            | -                                  | -                                                     | -                                |
| Подземная прокладка кабеля с медными жилами                                                | Оплата труда                       | 28,43                                                 | -                                |
|                                                                                            | Материалы, изделия и конструкции   | 5,58                                                  | -                                |
|                                                                                            | Эксплуатация машин и механизмов    | 9,06                                                  | -                                |
|                                                                                            | -                                  | -                                                     | -                                |
| Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами                                           | Оплата труда                       | 28,43                                                 | -                                |
|                                                                                            | Материалы, изделия и конструкции   | 4,42                                                  | -                                |
|                                                                                            | Эксплуатация машин и механизмов    | 8,98                                                  | -                                |
|                                                                                            | -                                  | -                                                     | -                                |
| Воздушная прокладка провода с медными жилами                                               | Оплата труда                       | 28,43                                                 | -                                |
|                                                                                            | Материалы, изделия и конструкции   | 5,87                                                  | -                                |
|                                                                                            | Эксплуатация машин и механизмов    | 7,49                                                  | -                                |
|                                                                                            | -                                  | -                                                     | -                                |
| ВЛ 0,4-20 кВ с самонесущими изолированными проводами на железобетонных опорах <sup>3</sup> | Оплата труда                       | 28,43                                                 | -                                |
|                                                                                            | Материалы, изделия и конструкции   | 8,24                                                  | -                                |
|                                                                                            | Эксплуатация машин и механизмов    | 9,76                                                  | -                                |
|                                                                                            | -                                  | -                                                     | -                                |

| Объект строительства                                                                                      | Элемент прямых затрат <sup>2</sup> | Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства |                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                                           |                                    | Республика Татарстан                                  | г. Саров (Нижегородская область) |
| Прочие объекты                                                                                            | Оплата труда                       | 24,85                                                 | 27,91                            |
|                                                                                                           | Материалы, изделия и конструкции   | 8,02                                                  | 8,23                             |
|                                                                                                           | Эксплуатация машин и механизмов    | 10,31                                                 | 10,82                            |
|                                                                                                           | -                                  | -                                                     | -                                |
| Пусконаладочные работы                                                                                    | Оплата труда                       | 24,85                                                 | 27,91                            |
|                                                                                                           | Материалы, изделия и конструкции   | -                                                     | -                                |
|                                                                                                           | Эксплуатация машин и механизмов    | -                                                     | -                                |
|                                                                                                           | -                                  | -                                                     | -                                |
| Аэродромы гражданского назначения <sup>3</sup>                                                            | Оплата труда                       | 24,85                                                 | 27,91                            |
|                                                                                                           | Материалы, изделия и конструкции   | 9,32                                                  | 10,21                            |
|                                                                                                           | Эксплуатация машин и механизмов    | 10,43                                                 | 10,88                            |
|                                                                                                           | -                                  | -                                                     | -                                |
| Аэродромы гражданского назначения с грунтовой ВПП (взлетно-посадочной полосой) <sup>4</sup>               | Оплата труда                       | -                                                     | -                                |
|                                                                                                           | Материалы, изделия и конструкции   | -                                                     | -                                |
|                                                                                                           | Эксплуатация машин и механизмов    | -                                                     | -                                |
|                                                                                                           | -                                  | -                                                     | -                                |
| Спортивные комплексы с несущими и ограждающими конструкциями из стали                                     | Оплата труда                       | -                                                     | 27,91                            |
|                                                                                                           | Материалы, изделия и конструкции   | -                                                     | 9,40                             |
|                                                                                                           | Эксплуатация машин и механизмов    | -                                                     | 11,64                            |
|                                                                                                           | -                                  | -                                                     | -                                |
| Сборные быстровозводимые здания объектов здравоохранения с несущими и ограждающими конструкциями из стали | Оплата труда                       | -                                                     | -                                |
|                                                                                                           | Материалы, изделия и конструкции   | -                                                     | -                                |
|                                                                                                           | Эксплуатация машин и механизмов    | -                                                     | -                                |
|                                                                                                           | -                                  | -                                                     | -                                |

Таблица 11.24. Корректирующие коэффициенты перевода цен 1 кв. 2016 г. на 2 кв. 2023 г.

| Показатель               | Газопро-<br>вод высо-<br>кого дав-<br>ления | Газопро-<br>вод высо-<br>кого дав-<br>ления | Газо-<br>регулятор-<br>ный пункт<br>блочный | Газо-<br>регулятор-<br>ный пункт<br>блочный | Воздуш-<br>ная линия<br>ВЛ- | Ком-<br>плектная<br>трансфор-<br>маторная | Опора  | Источник ин-<br>формации                                                                   | Ссылка на ис-<br>точник                                                                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Индекс 1<br>квартал 2016 | 5,81                                        | 5,81                                        | 5,81                                        | 5,81                                        | 3,78                        | 3,78                                      | 3,78   | Приложение 1<br>к письму Мин-<br>строя России<br>от 19 февраля<br>2016 г. № 4688-<br>ХМ/05 | <a href="https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/10660/">https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/10660/</a>                                                             |
| Индекс 2<br>квартал 2023 | 5,97                                        | 5,97                                        | 5,97                                        | 5,97                                        | 5,87                        | 5,87                                      | 5,87   | Приложение 1<br>к письму Мин-<br>строя России<br>от 20.06.2023 г.<br>№ 36080-ИФ/09         | <a href="https://www.itat.ru/file/filemanag/000613cdc4ad7a62977a4a236393bb1c.pdf">https://www.itat.ru/file/filemanag/000613cdc4ad7a62977a4a236393bb1c.pdf</a> |
| Расчетное<br>значение    | 1,0275                                      | 1,0275                                      | 1,0275                                      | 1,0275                                      | 1,5529                      | 1,5529                                    | 1,5529 |                                                                                            |                                                                                                                                                               |

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 11.25 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  | 1,0275                                                                          | 1,0275                                                                           | 1,0275                                                                              | 1,0275                                              | 1,5529                                                                             | 1,5529                                                                             | 1,5529                                                                           |
| Стоимость строительства объекта оценки в ценах на дату оценки, руб.           | 64 417 100,45                                                                   | 70 981,35                                                                        | 629 557,56                                                                          | 629 557,56                                          | 11 966,72                                                                          | 1 981 628,14                                                                       | 56 195,16                                                                        |
| Прибыль предпринимателя                                                       | 1                                                                               | 1                                                                                | 1                                                                                   | 1                                                   | 1                                                                                  | 1                                                                                  | 1                                                                                |
| <b>Полная восстановительная стоимость (стоимость замещения), руб. без НДС</b> | 64 417 100,45                                                                   | 70 981,35                                                                        | 629 557,56                                                                          | 629 557,56                                          | 11 966,72                                                                          | 1 981 628,14                                                                       | 56 195,16                                                                        |

### 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 топливоподдачи, насосы, емкости и оборудование химводоочистки, 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<br>(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 11.27 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 |                         |                          |                  |                      |               |                  |
| - | Воздушная линия ВЛ-10кВ СИП-3 1*95                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 33,33                   | 8                        | 24,00%           | 0,00%                | 0,00%         | 24,00%           |

| № | Наименование                                                            | Норматив-<br>ный срок<br>службы | Эффектив-<br>ный возраст,<br>лет | Физически й<br>износ | Функцио-<br>нальный из-<br>нос | Внешний й<br>износ | Совокупный<br>й износ |
|---|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------|--------------------------------|--------------------|-----------------------|
| - | 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:

$Сзп = 33 (ЗВ) - СИ$ , где:

Сзп – 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 11.28 Расчет стоимости с использованием затратного подхода

| №             | Наименование                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Восстановительная<br>стоимость на дату<br>оценки, руб. | Совокупный<br>износ | Стоимость по<br>данным за-<br>тратного под-<br>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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 60 208 948,16                                          | 18,00%              | 52 822 022,37                                             |
| -             | Газопровод высокого давления                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 66 344,38                                              | 22,50%              | 55 010,54                                                 |
| -             | Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2В-У1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 588 430,69                                             | 90,00%              | 62 955,76                                                 |
| -             | Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2В-У1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 588 430,69                                             | 90,00%              | 62 955,76                                                 |
| <b>Итого:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>61 452 153,91</b>                                   |                     | <b>53 002 944,43</b>                                      |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 9 073,19                                               | 24,00%              | 9 094,71                                                  |
| -             | Комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0,4 кВ, мощностью 630кВА                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1 502 474,23                                           | 35,20%              | 1 284 095,04                                              |
| -             | Опора                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 42 607,27                                              | 24,00%              | 42 708,32                                                 |
| <b>Итого:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>1 554 154,69</b>                                    |                     | <b>1 012 880,45</b>                                       |

## **12. 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 использован только один подход-сравнительный, вследствие чего, согласование не требуется.

### 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ

Рыночная (справедливая) стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 07.09.2023г. округленно составляет:

**10 442 573 000,00 (Десять миллиардов четыреста сорок два миллиона пятьсот семьдесят три тысячи) 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                    | 1 181 343 000,00                        |
| 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                      | 243 320 000,00                          |
| 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                      | 543 529 000,00                          |
| 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                      | 666 967 000,00                          |
| 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                                                     | 3 368 000,00                            |
| 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                                                     | 2 889 000,00                            |
| 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               | 409 158 000,00                          |
| 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                                                                                                            | 46 789 000,00                           |
| 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                               | 218 707 000,00                          |
| 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 | 2 661 096 000,00                        |
| 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                     | 628 692 000,00                          |
| 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                         | 17 600 000,00                           |
| 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         | 655 286 000,00                          |

| №  | Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Рыночная (справедливая) стоимость, руб. |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 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                                                                                                                                                                                                        | 598 236 000,00                          |
| 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                                                                                                                                                                                                         | 217 415 000,00                          |
| 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                                                                                                                                                                                       | 1 834 473 000,00                        |
| 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                                                                                                                                                                                                        | 137 042 000,00                          |
| 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                                                                                                                                                                                                        | 57 418 000,00                           |
| 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                                                                                                                                                                                                         | 22 174 000,00                           |
| 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                                                                                                                                                                                                         | 33 422 000,00                           |
| 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                                                                                                                                                                                         | 38 387 000,00                           |
| 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                                                                                                                                                                                                            | 26 450 000,00                           |
| 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"           | 46 549 000,00                           |
| 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 | 47 625 000,00                           |
| 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                                                                                                                                                                                         | 4 663 000,00                            |
| 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                                                      | 11 762 000,00                           |

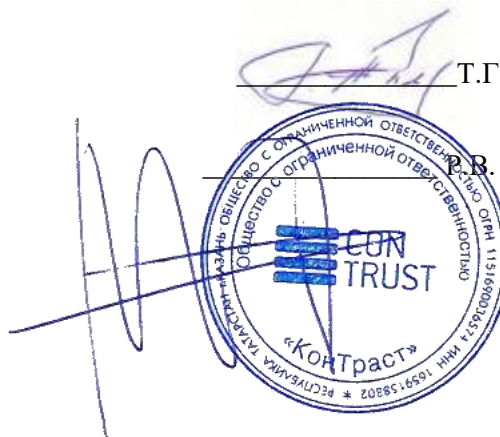
| №  | Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Рыночная (справедливая) стоимость, руб. |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 13 722 000,00                           |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 20 152 000,00                           |
| 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 | 1 336 000,00                            |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 53 003 000,00                           |
|    | Итого                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 10 442 573 000,00                       |

Оценщик

Т.Г. Князев

Директор ООО «КонТраст»

В. Ибрагимов



## ПРИЛОЖЕНИЕ

### РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

24 3697 от 0: X | Mail.ru: n: X | Входящие: X | Google T: X | Публикации: X | договор: X | Цифры п: X | Казань: X | О компа: X | на Общ: X | Купить зе: X | Участок 2: X

avito.ru/stolbische/zemelnye\_uchastki/uchastok\_2294ga\_izhs\_3027287407

Для бизнеса | Вакансии | Помощь | Категории | Поиск

Вход и регистрация | Перейти к объявлению

Avito | Все категории | Поиск по объявлениям | Настройка | Татарстан

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

**Участок 22,94 га (ИЖС)**

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

**450 000 000 Р**  
196 172 Р за сотку  
[или предложите свою цену](#)

[Показать телефон](#)  
8 802 000-xx-xx

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продать? | Хотю участю?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

**Об участке**  
Площадь: 2293,9 сот.

**Расположение**  
Республика Татарстан, Лопкинский р-н, Столбическое сельское поселение, с. Столбичье

[Открыть карту](#)

**Описание**  
Продаю земельный участок в Столбичье.  
(Площадь: 229 386 кв.м. (22,9 га). Категория земель: земли населенных пунктов.  
К территории земельного участка проходит асфальтовая дорога.  
Коммуникации: электричество, вода. Имеется техническая возможность для подведения газоснабжения.

№ 3027287407 - 26 августа в 16:55 - 906 просмотров (+6 сегодня) | [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Строительство домов и коттеджей

avito.ru/kazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_498ga\_izhs\_2194099421

Для бизнеса Вакансии Помощь Католики - Польза

Вход и регистрация



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Татар

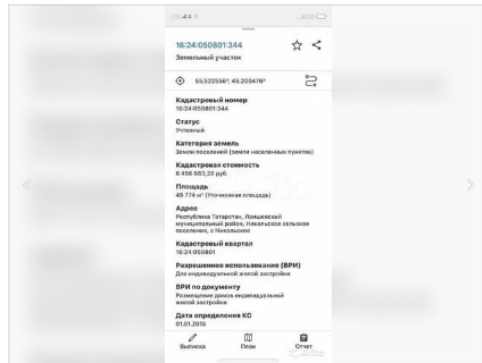
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

## Участок 4,98 га (ИЖС)

45 600 000 ₽

91 621 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаётся?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Экологический вклад - 275 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 497,7 сот.

Расстояние до центра города: 32 км

### Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское

[Скрыть карту](#)



### Описание

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

№ 2194099421 · 30 августа в 21:25 · 587 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/kazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_57ga\_izhs\_2999565992



37 037 000 ₽

65 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

Показать телефон  
8 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ТД АВЕКО

Агентство

На Авито с января 2022

Завершено 50 объявлений

Реквизиты проверены

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Лариса

## Об участке

Площадь: 569.8 сот.

Расстояние до центра города: 27 км

## Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, с. Тарлаши

Скрыть карту



## Описание

Продаются остатки участков ЖС, расположенные при въезде в село Тарлаши. К участкам подведено электричество, имеется проселочная дорога. В селе по программе газификации проводится газ. Напротив участков есть небольшое озеро.

Недалеко от участков имеется озеро Архирейское, являющееся памятником природы, охраняемое экологами.

Все участки размежеваны по 14,15 сот. В общую площадь включена и дорога, вид пользования тоже ЖС. Всего 32 размежеванных участка и +участок под дорогу (тоже является ЖС)

Рассмотрим оптового покупателя на остатки участков. Можно построить коттеджный поселок, либо многоквартирные дома, по ГПЗУ разрешена высота в 3 этажа.

Соседние (большие, неразмежеванные) участки тоже распланированы под ИЖС, село будет застраиваться. Рядом М12, до центра города 30 мин.

вблизи указанных участков находится большая, красивая, отреставрированная церковь. В селе асфальт

также в непосредственной близости расположено кладбище, вид и доступ к которому будет перекрыт другими домами (перед глазами кладбища не будет!)

прямая продажа, сумма перечисляется на расчетный счет, возможен аккредитив в любом банке.

Цена на участки снижена для оптового покупателя

№ 2999565992 · 28 августа в 18:02 · 590 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

24 3697 с x Mail.ru x Входя: x Google x Публи: x Догов: x Цифр: x Казань x О ком: x на Об: x Купить x Учас: x Учас: x Учас: x +

avito.ru/kazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_117сот\_izhs\_2994509675

Деловая Вакансии Услуги Каталог Платя

Вход и регистрация Присоединиться

Avito Все категории Поиск по объявлениям Новое Татарстан

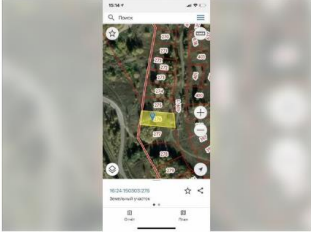
Помощь Недвижимость Земельные участки Купить Поселеный (ИЖС)

**Участок 11,7 сот. (ИЖС)**

2 450 700 Р

209 402 Р за сотку или рассчитайте свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон 8 998 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Продать еще?

Когда можно посмотреть?

Пользователь Агентство Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

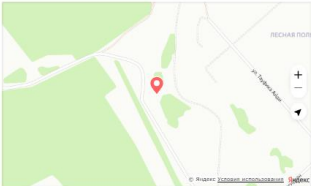
Контакты не найдены

**Об участке**

Площадь: 11,7 сот.

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, Привольский район, р-н Привольский



**Описание**

Продается земельный участок. Площадь 11,67 соток. Электричество и газ подведены к поселку. Механизация проведена, колосы забыты. Звезда через с. Мирный.

№ 2994509675 · 21 августа в 17:47 · 6799 просмотров (+15 сегодня) Показать

Похожие объявления

24 3697 с x | Mail.ru x | Вход x | Google x | Публи x | Догов x | Цифр x | Казан x | О ком x | на Об x | Купить x | Учас x | Учас x | Учас x | +

avito.ru/kazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_77sot\_zhs\_2037188438

Деловая Вакансии Услуги Каталог Путь

Вход и регистрация [Приветствие](#)

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Татарстан

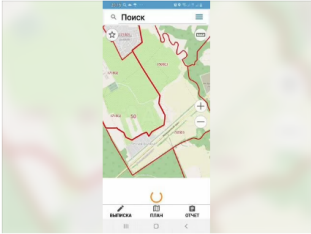
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

**Участок 7,7 сот. (ИЖС)**

Добавить в избранное

Сохранить

Добавить заметку



Показать телефон

8 998 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Попробуйте?

Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо

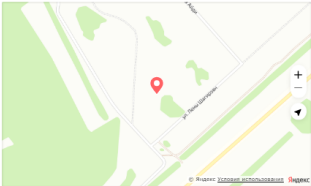
Подписаться на продавца

**Об участке**

Площадь: 7,7 сот.

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, Привольский район  
р-н Привольский



**Описание**

Земельный участок под ИЖС коттеджный поселок /лесная поляна, не далеко от посёлка Мирный. Заезд через посёлок Мирный, дорога асфальтированная. Рядом дорога на Боровое Матюшино, Воронцовка, Усадьба, Песчаные Ковалы. Газ в посёлке. Электрчество подведено до участка. Координаты выставлены, копиями забиты, собственности, все документы в порядке.

№ 2037188438 - 30 августа в 20:50 - 9938 просмотров (+12 сегодня) [Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

117/152

24 3697 с x | Mail.ru x | Входящие x | Google x | Публик x | Догов x | Цифр x | Казань x | О ком x | на Об x | Купить x | Участ x | Участ x | Участ x | +

avito.ru/kazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_93sot\_zhhs\_3259656346

Деловая Вакансии Поиск Каталог Поиск

Вход и регистрация Присоединиться

Avito Все категории Поиск по объявлениям Навигация Татарстан

Последнее: Недвижимость Земельные участки Купить Последний (ИЖС)

Участок 9,3 сот. (ИЖС)

2 500 000 Р

268 817 ₽ за сотку или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон

8 917 309-00-00

Написать сообщение

Отправлено из мобильного номера

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Попробовать? Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо

Подписаться на продавца

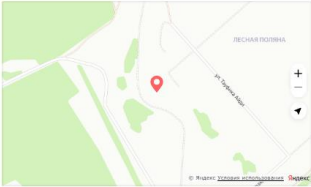


Об участке

Площадь: 9,3 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, жилой массив Лесная поляна р-н Приволжский



Описание

Участок ИЖС, все коммуникации. Рядом строятся соседи. Рядом с коттеджным поселком Лесная поляна. Близко к центру! Кадастровый номер: 16-24-150303-273, улица Тауфика Аляш. Рядом мейериз, усадь, столбики, воронка, песчаные ковалы, большие козаны, малые козаны, в 200 метрах от маторского тракта, завод пока через Мирный, через плодотомик, асфальтной дороге.

№ 3259656346 - 18 августа в 17:30 - 1241 просмотр (-9 секунд) Показать

**Участок 8.2 сот. (ИЖС)**

2 900 000 Р

353 659 Р за сотку  
или предложите свою цену

[Показать телефон в WhatsApp](#)

[Написать сообщение](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

(яй продавец?)    Торгуемцы?

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь  
Частное лицо  
[Экологически чистая жилая зона](#)

[Подписаться на продавца](#)

**Об участке**

Площадь: 8.2 сот.

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, Приволжский район  
р-н Приволжский

[Открыть карту](#)



**Описание**

СОБСТВЕННИК выписки на руках  
Один хозяин. Я  
РОДНОЙ УЧАСТОК  
ИЖС.  
Дорога через п. Мирный  
16/24/150303/282  
Участок расположен в экологически чистой и живописном месте.  
Отличное место для постройки дома и инвестирования  
Вода бурить 35 метров.  
Пожалуйста пишите или смс

№ 2851959969 · 9 августа в 23:20 · 1286 просмотров (+4 сегодня) [Почитать больше](#)

**Похожие объявления**



24 3697 с x Mail.ru x Входя: x Google x Публи: x Догов: x Цифр: x Казань x О ком: x на Об: x Купить x Учас: x Учас: x Учас: x +

avito.ru/kazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_16\_ga\_snt\_dnp\_3075282272

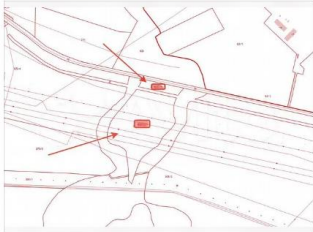
Дел бизнеса Бизнесы Услуги Каталог Платить Вход и регистрация Привести объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Недавнее Лансеев

Помощь Задать вопрос эксперту Сопоставление объявлений (СНТ, ДНП)

### Участок 16 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заветку



160 000 000 ₽  
100 000 ₽ за сотку  
[или предложить свою цену](#)

Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Попробуйте?

Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо

Подписаться на продавца

#### Об участке

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

#### Расположение

Республика Татарстан, 16К-10/16 [Открыть карту](#)



#### Описание

Участок 16 га расположен по Лаишевский р-н. вдоль дороги в п. Песчаные Ковали, первая линия.  
Коммуникации свет, газ рядом с участком.  
Участок идеально подходит для ведения бизнеса придорожного сервиса.  
Площадь: 430 м га.  
Будет сделан съезд на участок с трассы.  
Поможет с переводом!  
Небольшой торговый уместен с реальными покупателями!

№ 3075282272 - 20 августа в 16:29 - 195 просмотров (+0 сегодня) [Посмотреть](#)

#### Похожие объявления

Строительство домов и коттеджей

avito.ru/kamskoe\_uste/zemelnye\_uchastki/uchastok\_201ga\_snt\_dnp\_3206941127

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Поиск



Все категории

Поиск по объявлениям

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

## Участок 2,01 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



12 600 000 Р

62 687 Р за сотку

Показать телефон  
в 000000-000-000

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости  
"Ключ"

Агентство

На Авито с апреля 2015

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Кибардин Иван

### Об участке

Площадь: 201 сот.

Расстояние до центра города: 20 км

### Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Татарско-Сараловское  
сельское поселение

Скрыть карту



### Описание

Продаю земельный участок на берегу реки Волга, со своим заливом в экологически чистом районе.

Адрес участка: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Татарско-Сараловское сельское поселение. Вид разрешенного использования - ДЛЯ САДОВОДСТВА.

Участок ровный, правильной прямоугольной формы, с невероятным панорамным видом на Волгу!

Общая площадь участка составляет - 20100 кв.м (201 сотка)

Длина береговой линии 152 метра. Под дачный массив, рыболовную базу, базу отдыха, дачу, родового поместья, и т.д. Расстояние до поселка Татарские Саралы 7,2 км (они же грунтовая дорога) дальше нормальная дорога. Можно заезжать через Тетеево или Сингели. На участок подведено электричество.

Цена указана за весь участок. Продается целиком. Варианты рассматриваем. Рядом Волжско-Камский заповедник и такие поселки как: Макаровка, Атабаево, Рождествено, Дятлово.

Возможна другая разбивка. Обсуждается.

Инвесторы г. Москва, Санкт Петербург, Казань, Самара, Нижний Новгород.

Арт. 47992855

№ 3206941127 - 21 августа в 15:04 - 336 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Участок 1.45 га (СНТ, ДНП)

## 4 500 000 ₺

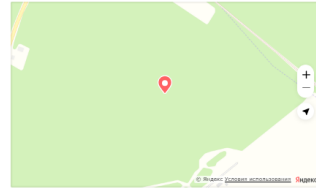
или предложите свою цену

 Добавить в избранное
  Сравнить
  Добавить заметку

Площадь: 145 сот.

Площадь: **145 сот.**      Расстояние до центра города: **25 км.**

Республика Татарстан, /



Написать сообщение

\_\_\_\_\_

Здравствуйте!

11 of 11

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Центра д. 1000

Экологический вклад - 17000 кг CO<sub>2</sub>

продаются земе

Строительство домов и

avito.ru/volgogradskaya\_oblast\_gorodische/zemelnye\_uchastki/uchastok\_106\_ga\_promnznacheniya\_2462912930

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

## Участок 10,6 га (промназначения)

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку

**19 990 000 ₽**

18 858 ₽ за сотку  
или предложите свою цену



Показать телефон  
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?    Торгу уместен?  
Когда можно посмотреть?

Владислав  
Частное лицо  
На Авито с мая 2019  
Завершено 30 объявлений  
Документы проверены  
Экологический вклад - 6360 кг CO<sub>2</sub>



24 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### Об участке

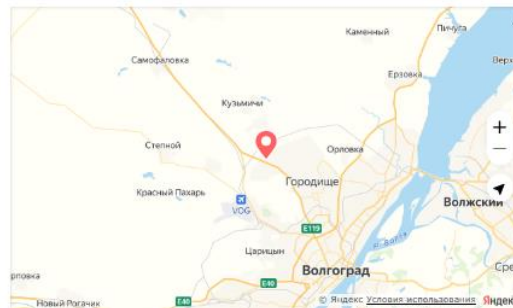
Площадь: 1060 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

### Расположение

Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рабочий пос. Городище

Скрыть карту



### Описание

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

Участок идеально подойдёт для использования под:

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

avito.ru/volgogradskaya\_oblast\_gorodische/zemelnye\_uchastki/uchastok\_106\_ga\_promnaznacheniya\_2462912930



19 990 000 ₽

18 858 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

## Об участке

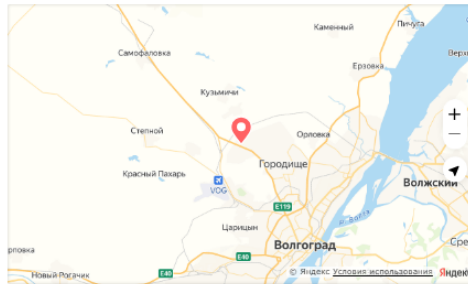
Площадь: 1060 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

## Расположение

Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское  
городское поселение, рабочий пос. Городище

Скрыть карту



Показать телефон  
8 958 000-00-00

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

## Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Владислав

Частное лицо

На Авито с мая 2019

Завершено 30 объявлений

Документы проверены

Экологический вклад - 6360 кг CO<sub>2</sub>

24 объявления пользователя

Подписаться на продавца

## Описание

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

Участок идеально подойдёт для использования под:

- логистический парк, складской терминал, распределительный комплекс;
- оптово-розничный продовольственный центр;
- автотехнический центр большегрузных машин СТО, охраняемой стоянкой и гостиницей;
- автосалоны, 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 (мотели/гостиницы со стоянкой, предприятия общественного питания, сервисные и дилерские центры) вблизи федеральной трассы, соединяющей Волгоградскую область с центральными регионами России;
- градостроительной 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 Электричество и газ.

Для проезда к участку организован сервитут.

Звоните!

№ 2462912930 · 29 августа в 11:58 · 641 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться

24 3697 x Mail x Входи x Goog x Публ x догон x Цифр x Казан x О кои x на О x Купи x Учас x Учас x Учас x Учас x

avito.ru/volgogradskaya\_oblast\_gorodische/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6\_ga\_promnaznacheniya\_1016167354

Дел бизнеса Бизнесы Платны Каталог Платны

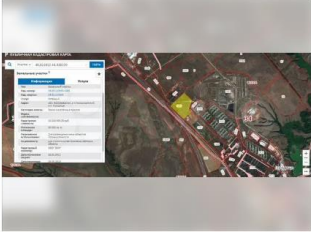
Вход и регистрация Присоединиться

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная Недвижимость Земельные участки Купить Промышленность

### Участок 6 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 600 сот.

Расположение

Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рабочий пос. Городище [См. карту](#)



Описание

Земельный участок 5-6 га (60000 кв. м.), расположенный по адресу: Волгоградская область, Городищенский район, р.п. Городище, (Московская трасса)  
Правовой статус земельного участка- аренда (10 лет), с 2012 года  
Участок имеет отличное местоположение, (в непосредственной близости от московской трассы), хорошие подъездные пути.  
Подойдет под логистику, производство и т.д.

№ 1016167354 - 16 августа в 09:22 - 3338 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Показать телефон  
в 00:00:00

Написать сообщение  
Отправит за несколько часов

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Есть продавец? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Волгоградский  
Консалтинговый Центр  
«ВЕКТОР»  
Агентство  
На Авито с октября 2015  
[Рейтинг проверен](#)

Подписаться на продавца  
Контактное лицо:  
Дмитрий

avito.ru/volgogradskaya\_oblast\_gorodische/zemelnye\_uchastki/uchastok\_345ga\_promnaznacheniya\_2945499741



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

## Участок 3,45 га (промназначения)

3 450 000 ₽

10 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон  
в 961 000-000-000

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Агентство

Завершено 16 объявлений

Экологический вклад: 5150 кг CO<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 345 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

### Расположение

Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рабочий пос. Городище

Скрыть карту



### Описание

Продается земельный участок площадью 3,45 га территория Городищенского городского поселения. Расположенный в промышленной зоне с удобной транспортной доступностью. Рядом с участком проходят коммуникации, в том числе газ и электричество.

В соответствии с ПЗЗ Городищенского городского поселения, на участке разрешено осуществлять следующие виды деятельности:

- легкая промышленность,
- фармацевтическая промышленность,
- пищевая промышленность,
- строительная промышленность,
- энергетика,
- целлюлозно-бумажная промышленность,
- научно-производственная деятельность,
- склад,
- хранение автотранспорта.

Торг возможен.

Если не получилось дозвониться, пожалуйста, напишите сообщение на Авито, и я обязательно перезвоню.

№ 2945499741 - 1 сентября в 11:33 - 472 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

24 3697 с x | Mail.ru x | Входя: x | Google x | Публи: x | догов: x | Цифр: x | Яндекс: x | О ком: x | на Об: x | Купить x | Участ: x | Участ: x | Участ: x | +

avito.ru/voronezh/zemelnye\_uchastki/uchastok\_7\_ga\_promnaznacheniya\_2783323330

Дли бизнес | Бизнес | Поиск | Каталог | Поиск

Вход и регистрация | Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Волгоград, район

Главная | Недвижимость | Земельные участки | Услуги | Промышленность

Участок 7 га (промназначения)

90 000 000 Р

90 000 000 Р за сотку или приблизительная оценка

Добавить избранное

Сравнить

Добавить заметку

Показать телефон

8 910 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть варианты?

Хотю узнать?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 700 сот.

Расстояние до центра города: 21 км

Расположение

Воронежская область, Рамонский р-н, территория

Промышленная, зона 5

Скрыть карту

Описание

Земельный участок промназначения под строительство логистического центра площадью 7 га на красной линии автомагистрали М4, электричество, газ на участке в собственности. Выкуп рублями продаю

№ 2783323330

28 августа в 16:48

807 просмотров (х3 сегодня)

Посмотреть

Похожие объявления

Разместить объявление

Объявления

Поиск

Ведущий

Ремонт и строительство

Оформление

Кухня

Авто Курсы

Вопрос

Авто/Товары

Мобильные приложения

Avito — это объявлений России

© ООО «Авито» 2007–2023

Правила Avito

Политика обработки данных

Отзывы о покупке Avito

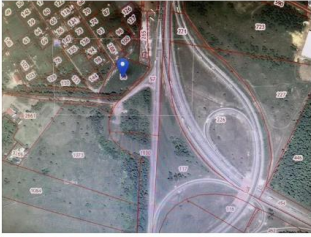
Выполнение заказов

24 3697 с x | Mail.ru x | Входящие x | Google x | Публикации x | договоры x | Цифры x | Яндекс x | О ком x | на Об x | Купить x | Участки x | Участки x | Участки x | +

avito.ru/voronezh/zemelnye\_uchastki/uchastok\_94\_sot\_promnaznacheniya\_2321598531

Участок 94 сот. (промназначения) 18 000 000 Р  
191 489 Р за сотку

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



Показать телефон  
в 998 000-00-00

"ДОМ-ПОКОС"  
Агентство  
На Авито с октября 2019  
Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Татьяна Анискина



Об участке

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

Расположение

Воронежская область, Рамонский р-н, М-4 Дон, 492-й километр, 50 [Скрыть карту](#)



Описание

продан земельный участок с кадастровым номером 36-26-6945018-56 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 Автоподъёмника, склада, производства, придорожного комплекса, гостиницы и т.д. 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, связь с трассой есть / град план есть!

№ 2321598531 21 августа в 12:15 2413 просмотров (+1 секции) [Пожаловаться](#)

129/152

24 Мои зада...

Публик...

24 3370 от 2...

Купить з...

Участок 7...

Участок 7...

Участок 5...

Публик...

Statist...

Вход...

https://w...

Участок 7...

+

avito.ru/voronezh/zemelnye\_uchastki/uchastok\_75ga\_promnaznacheniya\_2783215198

Участок 7,5 га (промназначения)

75 000 000 Р

100 000 Р за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заветку

8 958 792-08-83

ЦИТАДЕЛЬ

Агентство

Результаты проверок

Подписаться на продавца

Пополнить баланс

Агентство Цитадель

Об участке

Площадь: 750 сот

Расстояние до центра города: 20 км

Расположение

Воронежская область, Раменский р-н

[Скачать карту](#)

Описание

Арт. 40164294

Продам земельный участок в промзоне в районе старого поста г.м. Дорожная развязка Чертовицы (схема прилагается). Участок правильной геометрической формы. Без перепада высот. Есть техническая возможность подключения газа за отдельную плату. Возможность временного подключения электроэнергии.

№ 2783215198 - вчера в 18:38 - 48 просмотров (x27 слайдов)

Пожокие объявления

Участок 3 га (промназначения)  
7 000 000 Р  
Воронежская область,  
Р-205, 215-й километр  
9 февраля 05:19

Участок 100 сот (промназначения)  
22 500 000 Р  
Воронежская область,  
Воронеж, микрорайон  
Ремесл, р-н  
Железнодорожный  
1 января 10:28

Участок 3 га (промназначения)  
32 000 000 Р  
Воронежская область,  
Воронеж, пр-д Партизанов, р-н  
Светотай  
27 февраля 05:28

24 3697 x Mail.ru x Входи x Google x Публик x О дороге x Цифр x Стаб x Ю юм x на Об x Купи x Учас x Учас x Учас x +

avito.ru/pechersk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_80sot\_promnaznacheniya\_2736333768

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталог Польза

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Войти регистрация Реализовать объявление

Boisogorad, район

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные назначения

## Участок 80 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

2188

Показать телефон  
в 810 XXX XXX XX

Написать сообщение  
Отправит за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торг участком?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Завершено 4 объявления

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 80 сот.

### Расположение

Смоленский район, село Печерск, Минская улица

Скрыть карту

### Описание

Участок 0.8 га газ канализация 380

№ 2736333768 · 26 августа в 15:19 · 47% просмотра (>2 сегодня) Показать

24 Мои закладки

Публикации

24 3370 руб

Купить

Участок

Участок

Публикации

Statble

Вход

Купить

Участок

Дневник

Деревья

Участок

+

avito.ru/pechersk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_655ga\_promnaznacheniya\_2701494326

Дл. бизнесаПлатформаКаталог

Вход и регистрацияРазместить объявление

Avito

60 000 000 Р

91 547 Р за сотку или предложение своей цены

8 915 019-81-30

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?

Топи рынок?

Когда можно посмотреть?

Пользователь частного лица

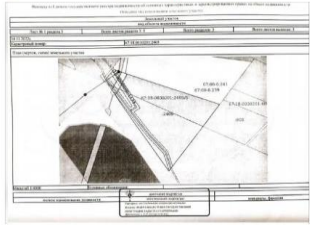
Подписаться на продавца

Участок 6,55 га (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить закладку



Об участке

Площадь: 655,4 сот

Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Смоленская область, Смоленский р-н, д. Никольское

Скрыть карту



Описание

Продан э/у, адрес: Смоленская область, Смоленский район, с/п Кротопанское, д. Никольское, 655396/2. Кадастровый номер: 67.18.0030201.2405. Назначение: земли для строительства здания общественного - делового назначения. Собственник.

№ 2701494326 - 28 февраля в 15:28 - 88 просмотров (+0 секции)

Пожаловаться

Похожие объявления



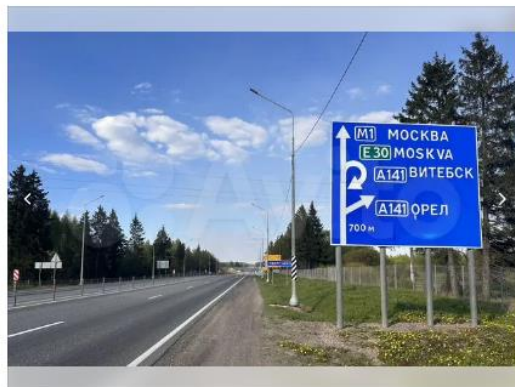
avito.ru/pechersk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_98ga\_promnaznacheniya\_2063285489

## Участок 9,8 га (промназначения)

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку

**1 850 000 ₽**

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



Показать телефон  
8 910 xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает около часа

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

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



18 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Виталий Михайлович

### Об участке

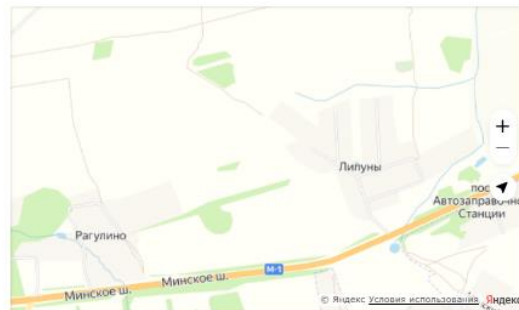
Площадь: 980 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

### Расположение

Смоленская область, Смоленский р-н, М-1 Беларусь, 384-й километр

[Скрыть 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 Беларусь! Градостроительные планы! Кадастровые номера на фото. По генеральному плану - „Земли Промназначения, Зона П1.1. Перевод в нужные разрешённые использование до 3-ёх месяцев. Подойдет под Производство, Сельхозпроизводства, стоянки, мойки Грузового транспорта и т.д. При заинтересованности всё обсуждаемо...Рассрочка...Цены уточняйте!

№ 2063285489 · 30 августа в 22:06 · 3738 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

134/152

135/152

24 3697 x x Mail.ru x Вход x Google x Публик x догов x Цифр x Стаб x О ком x на Об x Купить x Учас x Учас x Учас x Учас x

avito.ru/volgogradskaya\_oblast\_gorodische/zemelnye\_uchastki/uchastok\_25ga\_snt\_dnp\_1955405072

Участок 25 га (СНТ, ДНП)

2 100 000 Р

Всё Р за сотку

Показать телефон  
в 800 500-50-50

Написать сообщение  
Отвечает за короткий срок

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Ещё продать?

Когда можно посмотреть?

АГЕНССТВО  
Агентство  
На Авито с апреля 2011  
Посмотреть профиль

Получается не продавца

Контактное лицо  
Алексей

Об участке

Площадь: 2500 сот.

Расположение

Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское  
городское поселение, рабочий пос. Городище

Скрыть карту

Описание

Продается земельный участок, 25 га, сельхоз назначения,  
расположенный не далеко от поселения,  
участок ровный, рядом проходит газ, все самого участка асфальт, в 1000 метров  
московская трасса и железно дорожные пути.  
Так же есть точка подключения электричества.  
Объект №1-20/731.  
Поможет с одобрением ипотеки на выгодных условиях от ведущих банков!  
Все лучшие предложения под ваш запрос смотрите внизу объявления, нажав  
название нашей компании Агентство недвижимости «Адреса».  
Хотите купить эту недвижимость, но не продаю вашу - звоните!

№ 1955405072, 16 августа в 07:32, 5028 просмотров (~2 секунды)

Пожалуйста

Другие объявления компании

24 3697 x x | Mail.ru x | Входы: x | Google x | Публик: x | догов: x | Цифр: x | Стаби: x | О ком: x | на Об: x | Купить: x | Учас: x | Учас: x | Учас: x | +

avito.ru/kokino/zemelnye\_uchastki/uchastok\_25ga\_snt\_dnp\_2299639558

Действия Вакансии Планы Каталог Помощь

Выход Регистрация

Помощь объявлению

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Смоленск, район

Помощь > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

### Участок 2,5 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



Показать телефон  
в 862 xxx-xxx-xxx

Написать сообщение  
отвечает за короткий срок

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Еще продать? | Еще купить?

Как можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 250 сот. | Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Брянская область, Выгонинский р-н, Кокинское сельское поселение, д. Скрибино, деревня Слобода

Скачать карту



Описание

ПРОДАМ Земельный участок 2,5 га находится на ПЕРВОЙ ЛИНИИ ВОДОЙ ФЕДЕРАЛЬНОЙ ГОМЕЛЬСКОЙ ТРАССЫ, рядом с поворотом в с. Кокнино (Гомельская трасса) в 15 км от Брянска. Участок ровный, все коммуникации по границе. Разрешенные виды строительства: торговый, гостиничный, выставочный комплекс, СТО, ИЖС. Кадастровый номер: 32.03.0860301.93 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства Площадь: 250000 Адрес (местоположение): Брянская область, р-н Выгонинский, д. Скрибино, Кокнино. ПОКУПАЙТЕ ЗЕМЛЮ - ВЕДЬ ЕЕ УЖЕ БОЛЬШЕ НИКТО НЕ ПРОИЗВОДИТ! Марк Твен.

№ 2299639558 - 26 августа в 16:40 - 191 просмотр (+0 сегодня)

Пожалуйста

24 Мат.и. x | 24 Публ. x | 24 3370 x | 24 Купит. x | 24 Учас. x | 24 Учас. x | 24 Учас. x | 24 Публ. x | 24 Statii x | 24 Писк. x | 24 Ден x | 24 вора x | 24 Скан. x | 24 Дер. x | 24 +

avito.ru/dobrun/zemelnye\_uchastki/uchastok\_50сот\_snt\_dnp\_2428007629

Дл.бизн. | Помощь | Категории

Вход и регистрация | Разместить объявление

Avito | 500 категорий | Поиск по объявлениям | Найти | Добрун

Брико... Земельные участки | Купить | Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

**Участок 50 сот. (СНТ, ДНП)**

2 000 000 Р

40 000 Р за соту

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить завету

**Об участке**

Площадь: 50 сот

Расстояние до центра города: 2 км

8 910 331-03-25

**Расположение**

Брянская область, Брянский р-н, Добрунское сельское поселение, д. Титаново

Скрыть карту

**Описание**

Продам 2 участка по 25 соток. Недалеко от трассы ВОЗМОЖЕН ТОРГ

№ 2428007629 - 4 февраля в 19:55 - 83 просмотра (+0 скриншот)

**Похожие объявления**

Показать еще объявления

Строительство домов и коттеджей

24 3697 x Mail.ru x Входы: x Google x Публик: x догов: x Цифр: x Стабел: x О ком: x на Об: x Купить: x Учас: x Учас: x

avito.ru/dobrun/zemelnye\_uchastki/uchastok\_162\_ga\_snt\_dnp\_2479606119

Деловая Вакансии Ресурсы Каталог Помощь

Выход Регистрация Показать объявления

Поиск по объявлениям Найти

Смоленск, район

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Участок 1,62 га (СНТ, ДНП)

3 000 000 Р

18 019 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Показать телефон  
8 800 200 69 49

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

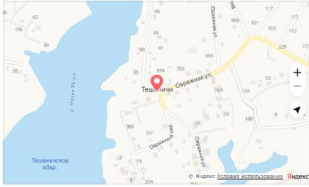


Об участке

Площадь: 162 сот. Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Брянская область, Брянский р-н, Добрунское сельское поселение, д. Тешеники



Описание

Земельный участок ровный, сухой, обрабатываемый. Находится южнее н.п. Тешеники, вдоль автодороги Брянск - Новосыбков. С другой стороны слева от дороги, ведущей к н.п. Тешеники, СПК "Агрофирма "Культура". Подвездной путь к участку асфальтирован. Через дорогу от участка проходит газораспределительная труба, на участке земли ол паровод. В 250 метрах от участка расположено зарыбленное озеро. Готовы рассмотреть все варианты обмена на квартиру или дом. Возможен ТОРП.

№ 2479606119 - 4 августа в 09:50 301 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/bataysk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_25ga\_snt\_dnp\_2203673740

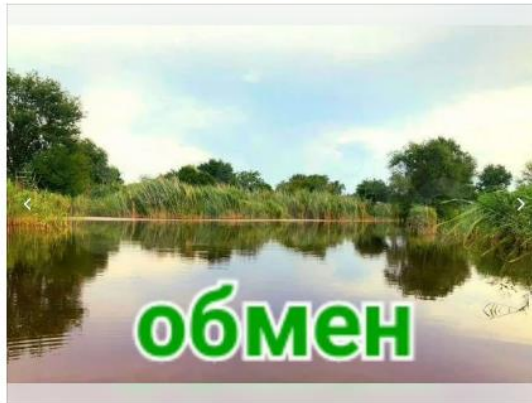
Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

## Участок 2,5 га (СНТ, ДНП)

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

**2 999 000 ₽**

11 996 ₽ за сотку



**Показать телефон**  
8 958 XXX-XX-XX

**Написать сообщение**  
Отвечает около часа

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

**ВАШ МАГАЗИН ЭЛЕКТРОНИКИ**

Агентство

На Авито с мая 2019

Завершено 2208 объявлений

[Документы проверены](#)

86 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Виталий

### Об участке

Площадь: 250 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

### Расположение

Ростовская область, Аксайский район, хутор Истомино, улица  
Мичурина

[Скрыть карту](#)



### Описание

Здравствуйте!

Участок с водоемом в собственности!!!!

Срочная продажа, позже будет дороже!!! Без торга!

Единственный собственник, документы в полном порядке и на руках. (Нет залогов, кредитов, ограничений, обременений и т.д.)

х Истомино - удачное расположение между тремя городами (30мин до г Ростов-на-Дону, Аксай, Батайск) общая площадь 250 соток, в 130м от центральной улицы (свой заезд) Мелководный водоем на территории (идеален под развод раков). Фото все реальные. Рядом магазины, школа, д.сад. Ходит общественный транспорт. Можно строиться, жить или просто разводить раков. Налог 450р в год.

Зарастает травой, заниматься фермерством, стройкой - нет сил, времени (времени заниматься ноль, ноль, зеро) и желания, нужно что бы денежка зарабатывалась!

avito.ru/bataysk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_25ga\_snt\_dnp\_2203673740

Площадь: 250 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

2 999 000 ₽

11 996 ₽ за сотку

## Расположение

Ростовская область, Аксайский район, хутор Истомино, улица  
Мичурина

Скрыть карту ^



Показать телефон  
в 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает около часа

## Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ВАШ МАГАЗИН ЭЛЕКТРОНИКИ

Агентство

На Авито с мая 2019

Завершено 2208 объявлений

Документы проверены

86 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Виталий

## Описание

Здравствуйте!

Участок с водоемом в собственности!!!

Срочная продажа, позже будет дороже!!! Без торга!

Единственный собственник, документы в полном порядке и на руках. (Нет залогов, кредитов, ограничений, обременений и т.д.)

х Истомино - удачное расположение между тремя городами (30мин до г Ростов-на-Дону, Аксай, Батайск) общая площадь 250 соток, в 130м от центральной улицы (своей звезд) Мелководный водоем на территории (идеален под развод раков). Фото все реальные. Рядом магазины, школа, д.сад. Ходит общественный транспорт. Можно строиться, жить или просто разводить раков. Налог 450р в год.

Зарастает травой, заниматься фермерством, стройкой - нет сил, времени (времени заниматься ноль, ноль, зеро) и желания, нужно что бы денежка зарабатывалась!

Аренда, **ОБМЕН** на недвижимость, готовую для сдачи в аренду (дом, гараж в собственности, квартира, коммерция или на несколько гаражей, машиномест и т.д.) - Батайск, Ростов, Аксай в приоритете. Возможен **обмен** на легковой, свежий автомобиль / автомобили! Рассмотрю **обмен** на цифровую электронику! **Все обмены без моей доплаты, доплата с вашей стороны приветствуется!**

Мне деньги для моего маленького "дела" с электроникой, а вам перспективный участок, который приумножит ваши вложения (ну или как минимум сохранит)! Не упустите!

# продажа купить участок земля недвижимость хутор Истомино хут х Ленина  
ростовская область ро Советская Россия Атлантис-Пак Атлантис разводит  
раков раки ферма

№ 2203673740 · 21 августа в 23:39 · 6946 просмотров (+24 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/bataysk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_100\_sot\_snt\_dnp\_2607156446

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Польза

Вход и регистрация



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

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

## Участок 100 сот. (СНТ, ДНП)

4 000 000 ₽

40 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Показать телефон  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "Доминан"

Агентство

На Авито с января 2012

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Валерий

### Об участке

Площадь: 100 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

### Расположение

Ростовская область, Азовский р-н, пос. Овощной

Скрыть карту



### Описание

Срочно продам участок 100 соток, 1 ГА. Все коммуникации. Документы готовы.  
Все вопросы по телефону.

№ 2607156446 · 8 августа в 07:09 · 646 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/bataysk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_25ga\_snt\_dnp\_3323106438

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

## Участок 2,5 га (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    📌 Добавить заметку



**1 200 000 ₽**

4 798 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

Показать телефон  
в 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает около часа

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ВАШ МАГАЗИН ЭЛЕКТРОНИКИ

Агентство

На Авито с мая 2019

Завершено 2208 объявлений

[Документы проверены](#)



86 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Виталий

### Об участке

Площадь: 250.1 сот.

Расстояние до центра города: 9 км

### Расположение

Ростовская область, Аксайский р-н, Истоминское сельское поселение

[Скрыть карту](#)



### Описание

Продаю участок в 30 мин от Ростова-на-Дону, 2.5га, с мелководным водоемом на территории! Единственный собственник про праву наследования! Торг только на бензин АИ-95 полный бак. Цена за участок 3'000'000 - за гектар 1'200'000, ТОЛЬКО ЦЕЛИКОМ!

Цена подарок, по причине того что участок мне не нужен, строится, ухаживать денег нет! Подойдёт под дачу, под развод раков и т.п. участок не прямоугольный см. фото Срочно!

Кадастровый номер: 61-02-0600021:1608

avito.ru/novodmitrievskaya/zemelnye\_uchastki/uchastok\_28ga\_snt\_dnp\_2181946892

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

## Участок 2,8 га (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

**11 000 000 ₽**

39 286 ₽ за сотку

или [предложите свою цену](#)



Показать телефон  
8 980 XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

### Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 280 сот.

Расстояние до центра города: 2 км

### Расположение

Краснодарский край, Северский р-н, станция  
Новодмитриевская

[Скрыть карту ^](#)



### Описание

Газ, свет на меже. Река вдоль участка. Удобный подъезд.  
Участок в собственности!

№ 2181946892 · 28 августа в 07:58 · 1344 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/novodmitrievskaya/zemelnye\_uchastki/uchastok\_8ga\_snt\_dnp\_2953109313

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

## Участок 8 га (СНТ, ДНП)

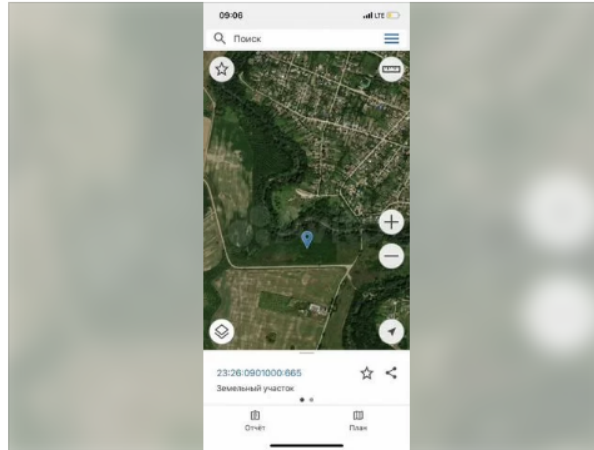
♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

**15 000 000 ₽**

18 750 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)



Показать телефон  
8 934 XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 800 сот.

### Расположение

Краснодарский край, Северский р-н, Новодмитриевское  
сельское поселение

[Скрыть карту ^](#)



### Описание

Земельный участок

№ 2953109313 · 29 августа в 20:19 · 379 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/afipskiy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6ga\_snt\_dnp\_3228960270

## Участок 6 га (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное    ⚙ Сравнить    📌 Добавить заметку

**16 000 000 ₽**

26 667 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)



Показать телефон  
8 963 000-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает около часа

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте?    Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

### Об участке

Площадь: 600 сот.

### Расположение

Краснодарский край, Северский р-н, Афипское городское поселение, пос. городского типа Афипский

[Скрыть карту](#)



### Описание

Продам участок 6 га собственность ,сельхозка есть возможность перевести в земли населенных пунктов , отличное место для эко фермы ,базы отдыха ,конных прогулок ,с документами все чисто ни каких проблем от Краснодара до участка 25 км по федеральной дороге Новороссийск , круглогодичный подъезд к участку ,на любом авто , свет на участке , вдоль участка течет речка в лесополосе , с водой проблем нет ,участок ни топится при обильных дождях , в данный момент с косили сено с участка вышло 1150 тюков , от федеральной трассы до участка 1км по ровной дороге , обмен на дом квартиру , звоните пишите предлагайте !!!

№ 3228960270 · 26 августа в 06:58 · 97 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/elabuga/zemelnye\_uchastki/uchastok\_595ga\_promnaznacheniya\_2169261096

Елабуга · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленность

## Участок 5,95 га (промышленности)

**48 000 000 Р**

80 672 Р за сотку

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



8 958 746-32-74

[Написать сообщение](#)

Онлайн

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

**DIGROUP** - недвижимость и  
финансы

Агентство

На Авито с июля 2018

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Агентство

### Об участке

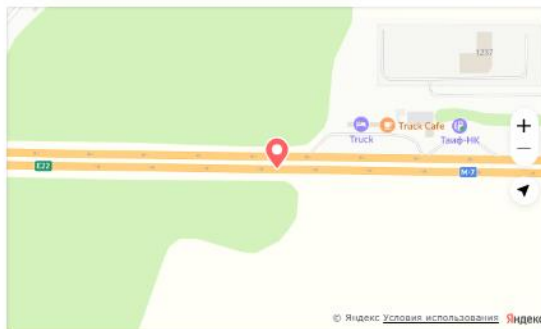
Площадь: 595 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

### Расположение

Республика Татарстан, Елабужский р-н, М-7 Волга, 1023-й километр

[Скрыть карту](#)



### Описание

Предлагаем два земельных участка рядом около 6 Га на первой линии трассы М7.

Месторасположение: 1023 км трассы М7, н.п. Бехтерево, Елабужский район, Республика Татарстан.

Кадастровые номера: 16:18:060301:1081, 16:18:060301:1082.

Для размещения промышленных объектов.

Площадь: 48 507 кв.м + 11 030 кв.м = 59 537 кв.м.

Преимущества — подведены все инженерные сети и коммуникации к участкам:

— Электроснабжение.

— Газификация.

avito.ru/elabuga/zemelnye\_uchastki/uchastok\_8ga\_promnaznacheniya\_2184292004

Елабуга · Недвижимость · земельные участки · купить · промназначения

## Участок 8 га (промназначения)

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

**7 000 000 ₽**

8 750 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

### Об участке

Площадь: 800 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

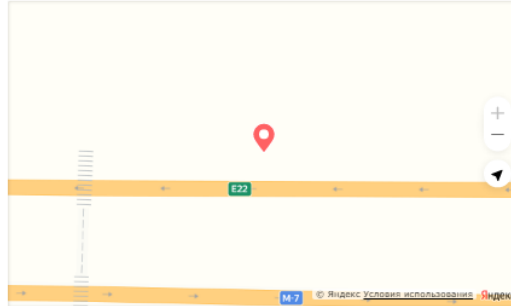
8 958 746-12-13

[Написать сообщение](#)

### Расположение

Республика Татарстан, Елабужский р-н, М-7 Волга, 1024-й километр

[Скрыть карту](#)



### Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь  
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

### Описание

Продаётся земля на трассе м7 с двух сторон с одной стороны 3га с другой 5га, под распределительный центр ,терминал свх,Стоянка грузовиков,шиномонтаж, грузовиков ,газовую заправку,Азс.7млн за га.  
ГПЗУ ПОЛУЧЕНО !!!!

№ 2184292004 · 4 февраля в 13:55 · 684 просмотра (+1 сегодня)

[Покаловаться](#)

avito.ru/elabuga/zemelnye\_uchastki/uchastok\_27\_ga\_promnaznacheniya\_2489560752

Елабуга · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

## Участок 27 га (промназначения)

21 000 000 ₽

7 778 ₽ за сотку

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



8 958 725-21-77

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

[Еще продавец?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Бизнес Недвижимость M2

Агентство

На Авито с августа 2011

Реквизиты проверены



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Альберт

### Об участке

Площадь: 2700 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

### Расположение

Республика Татарстан, Елабужский р-н, Поспеловское сельское поселение, М-7 Волга, 1032-й километр

[Скрыть карту](#)



### Описание

Продаю земельный участок промышленного назначения на трассе М-7, первая линия.

Целевое назначение участка: придорожный сервис, для строительства автозаправочного комплекса с автомойкой (АЗС), магазин, гостиницы.

Преимущества участка:

- 1- линия
- Высокий автомобильный трафик
- Коммуникации: септик, вода - скважина, электричество 200 кВт
- Есть прямой заезд к участку с трассы (согласованный)

## ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ





## СТРАХОВОЙ ПОЛИС

### К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-548-033040/23 от 28.03.2023 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования №433-548-033040/23 от 28.03.2023 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.03.2019 г. (далее – Правила страхования).

|                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                        |                                                                                                                                       |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b><br>Князев Тарас Геннадьевич                                                                                                                                                                                                                                          |                                        | <b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b><br>Российская Федерация                                                                                |                              |
| <b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b><br>Оценочная деятельность                                                                                                                                                                                                                             |                                        | <b>РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:</b><br>Ретроактивная дата устанавливается с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность |                              |
| <b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b><br>с 05.04.2023<br>по 04.04.2024                                                                                                                                                                                                                               | <b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b><br>12 месяцев |                                                                                                                                       |                              |
| <b>ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):</b><br>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам |                                        | <b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b><br>1 000 000 рублей                                                                                           | <b>ФРАНКЛИЗ:</b><br>0 рублей |
| <b>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту</b>                                                                                                                                           |                                        | <b>100 000 рублей</b>                                                                                                                 | <b>0 рублей</b>              |

#### ОСОВЫЕ УСЛОВИЯ:

- Договор страхования покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
- Страховая защита по Договору страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.
- Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на условиях, содержащихся в Договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
- При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: 8(843) 567-27-47, 474, 435 или по электронной почте [OsoKazani@ingos.ru](mailto:OsoKazani@ingos.ru).

#### СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
115035, Москва, ул. Патрическая, д.12, стр.2  
ИНН: 7705042179  
Тел: 8(843) 567-27-47, доб. 474, 435  
эл. адрес: [OsoKazani@ingos.ru](mailto:OsoKazani@ingos.ru)  
От Страховщика:  
Заместитель директора  
Филиала СПАО «Ингосстрах»  
В Республике Татарстан (Татарстан)  
Доверенность № 1 от 15.01.2023 г.  
Ев. Тугаев

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, вл. пер. 2, муниципальный округ Неглинный, д. 6, стр. 9, Этаж: 3, комната 1; ОГРН 1027706042413; ИНН 7709045320) 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.

|               |                                                                                                                                                                                                     |                     |                  |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|
| Страхователь: | ООО «КонТраст»<br>420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 д. пом.1007<br>р/с 4070281016200008798<br>в ПАО «Сбербанк», г. Казань<br>к/с 30101810600000000603<br>БИК 049205603 ИНН 1659158802 | Валюта страхования: | Российские рубли |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникшим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключения кадрающую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.03.2019 года. |
| 3. Страховой случай:                | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.<br>3.2. Предъявление исковых претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.                                                                                                    |
| 4. Страховая сумма:                 | 1 200 000 000,00 (Один миллиард двести миллионов) Рублей,<br>лимиты ответственности согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5. Фрагмента:                       | Страхование осуществляется без франшизы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 6. Страховая премия:                | Согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 7. Порядок оплаты страховой премии: | Согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 8. Прилагаемые документы:           | - Приложение 1: Заявление на страхование<br>- Договор страхования гражданской ответственности № 922/2342493929<br>- Правила страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Представитель страховщика:          | Кравченко А.Е.<br>Код 19334524                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

«Акционерный Приказ» страхования вступает в силу с момента подписания настоящего документа.

