



ASSISTANCE TO BUSINESS

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

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

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

ОТЧЕТ № 4743

об оценке справедливой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 16:20:111001:669, 16:24:150303:267, 16:24:150303:265

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

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»

Дата оценки: 08.02.2025 г.

Дата составления отчета: 08.02.2025 г.

Казань 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	12
6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.	14
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	17
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	28
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	50
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	55
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	69
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	70
ПРИЛОЖЕНИЕ	71

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст» и Техническим заданием № 153 от 22.01.2025 г. к указанному договору, нами была произведена оценка справедливой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 16:20:111001:669, 16:24:150303:267, 16:24:150303:265.

Дата определения стоимости объекта оценки - 08.02.2025 г.

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 НП СРО «Деловой союз оценщиков».

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 08.02.2025 г. округленно составляет:

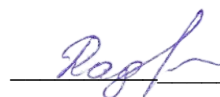
441 629 000 (Четыреста сорок один миллион шестьсот двадцать девять тысяч) рублей¹, а именно:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб. округленно	Справедливая стоимость 1 кв. м., руб.
1	Земельный участок, кадастровый номер: 16:20:111001:669, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, площадью 15 919 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	12 863 000	808
2	Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150303:267, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань	306 471 000	1 011
3	Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150303:265, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань	122 295 000	1 102
	ИТОГО:	441 629 000	

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить справедливую стоимость указанного имущества.

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

Оценщик

 Радыгина А.С.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	1) Земельный участок, кадастровый номер: 16:20:111001:669, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, площадью 15 919 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение; 2) Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150303:267, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань; 3) Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150303:265, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань.
Имущественные права на объект оценки	1) Вид права: Собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС»- Горизонт» данные, о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, 2) Вид права: Общая долевая собственность Субъект права: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «АК БАРС - Горизонт», Ограничения (обременения): Доверительное управление
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Общая долевая собственность Ограничения (обременения): Доверительное управление
Цель оценки (необходимость проведения оценки ²⁾)	Определение стоимости объекта оценки для определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, для определения целесообразности (эффективности) совершаемых Заказчиком сделок с имуществом, составляющим Фонд, а также для принятия Заказчиком иных решений по доверительному управлению Фондом. Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании.
Дата оценки	08.02.2025г.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 08.02.2025г.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	Выписки из ЕГРН
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются

² С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления технического задания	Оценка проводится с учетом допущения, что по состоянию на дату оценки каких-либо изменений в отношении объекта оценки не произошло, физические и технические характеристики объекта оценки соответствуют данным проведенного ранее осмотра. В процессе формирования отчета об оценке выявленные специальные допущения будут отражены в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)»
Ограничения оценки	Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено. Оценка проводится с проведением осмотра.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течении 6 месяцев с даты составления отчета об оценке
Форма составления отчета	Отчет составляется на бумажном носителе и/или в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика. 2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогоу. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки. 7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки. 8. Мнение Исполнителя относительно вида стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки,

	представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях. 9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно вида стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».
Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты	1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция) 2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе: - «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» - «Виды стоимости (ФСО II)» - «Процесс оценки (ФСО III)» - «Задание на оценку (ФСО IV)» - «Подходы и методы оценки (ФСО V)» - «Отчет об оценке (ФСО VI)» 3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (ред. от 14.04.2022). 4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации. 5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик
Заказчик отчета об оценке (организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения)	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт», ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002, местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	Договор № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке и Техническое задание №153 от 22.01.2025 г. к указанному договору, заключенный между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт» и ООО «КонТраст»
Порядковый номер отчета:	4743
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	08.02.2025 г.
Дата составления отчета	08.02.2025 г.
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Объект оценки	1) Земельный участок, кадастровый номер: 16:20:111001:669, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, площадью 15 919 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение; 2) Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150303:267, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань; 3) Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150303:265, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 08.02.2025 г. округленно составляет:

441 629 000 (Четыреста сорок один миллион шестьсот двадцать девять тысяч) рублей³, а именно:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб. округленно	Справедливая стоимость 1 кв. м., руб.
1	Земельный участок, кадастровый номер: 16:20:111001:669, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, площадью 15 919 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	12 863 000	808
2	Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150303:267, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань	306 471 000	1 011
3	Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150303:265, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань	122 295 000	1 102
ИТОГО:		441 629 000	

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

Определяемая 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

³ Согласно ст. 146-2 пп.6 Налогового кодекса Российской Федерации сделки купли-продажи земли не облагаются НДС

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, 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.

6. Лицо, проводившее оценку, предполагает, что существующие ограничения объекта оценки не являются препятствием для максимально эффективного использования оцениваемого объекта и далее не возникнут какие-либо неблагоприятные сервитуты или ограничения.

7. Осмотр объекта оценки произведен внештатным фотографом ООО «КонТраст» с выездом на место 30.07.2024 г. Информация о специалисте представлена в соответствующем разделе отчета.

Оценка выполнена при допущении, что с даты осмотра до даты оценки не произошло существенных изменений, влияющих на стоимость объекта оценки.

8. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к объекту оценки целиком и любое разделение объекта оценки на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно, так же, как неверно определение справедливой стоимости всего рассматриваемого объекта 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.

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

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

9. Обязанностью по идентификации 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.

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

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

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

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

14. Осмотр объекта оценки произведен внештатным фотографом ООО «КонТраст» с выездом на место 30.07.2024 г. Информация о специалисте представлена в соответствующем разделе отчета.

Оценка выполнена при допущении, что с даты осмотра до даты оценки не произошло существенных изменений, влияющих на стоимость объекта оценки.

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

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

19. 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.

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

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

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

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

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

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

Таким образом, определение справедливой стоимости, содержащееся в МСФО, в целом соответствует понятию рыночной стоимости в соответствии с действующим законодательством РФ. В рамках настоящего Отчета справедливая стоимость определяется как рыночная.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик оценки	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Краткое наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт»
Реквизиты	ОГРН 1021401047799 от 15.08.2022 г., ИНН/КПП 1435126890/165701001 Юридический адрес: 420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1
Оценщик, работающий по трудовому договору	
Фамилия, имя, отчество	Радыгина Анна Сергеевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является полномочным членом НП "Деловой Союз Оценщиков", НП СРО "ДСО", (место нахождения: 119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д.31, оф. 322). Свидетельство НП "Деловой Союз Оценщиков" № 0012 от 18.11.2010 г. Регистрационный номер согласно реестру СРО: 1151 Дата включения в реестр: 24.02.2021 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке 373100195911 от 20.04.2020 г. в ЧОУ ДПО "Институт непрерывного образования" по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Сведения о квалификационном аттестате	Аттестат 035653-1 от 19.01.2024г. Сроком действия до 19.01.2027г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №922/2543149859 к Договору №922/2543149859 от «19» марта 2024 г. страхования ответственности оценщика. САО РЕСО-Гарантия. Страховая сумма: 30 000 000,00 рублей. Срок действия договора страхования 20.03.2024г.-19.03.2025г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2017 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
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ООО «КонТраст»
Местонахождение	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
ОГРН	1151690036574
Дата присвоения ОГРН	29.04.2015г
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис №922/2550157498 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 (один миллиард двести миллионов) рублей со сроком действия с 26.03.2024 г. по 25.03.2025 г., выдан САО «РЕСО-Гарантия»
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	требование о независимости выполнено
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Ширяева Оксана Олеговна
Квалификация привлеченного специалиста	Внештатный фотограф ООО «КонТраст»
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	Осмотр и фотографирование объекта оценки

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

5.1. Федеральные стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

5.2. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

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

С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемая организация НП «Деловой Союз Оценщиков» можно ознакомиться на официальном сайте <http://srodso.ru/>.

5.3. Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

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

- ✓ разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;
- ✓ разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;
- ✓ (разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их вношения;
- ✓ представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;
- ✓ прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;

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

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

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

5.4. Обоснование применения стандартов.

✓ В соответствии с членством оценщиков в саморегулируемой общественной организации НП «Деловой Союз Оценщиков», в части, не противоречащей указанному в разделе 5.1, при составлении данного отчета использовались:

✓ Свод стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организации НП «Деловой Союз Оценщиков», с которыми можно ознакомиться на официальном сайте <http://srodso.ru/>.

✓ Оценщик, написавший настоящий Отчет, является членом саморегулируемой организации оценщиков «Деловой Союз Оценщиков», РФ, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д.31, оф. 322, регистрационный №1151, дата включения в реестр членов ДСО: 24.02.2021 г. Следовательно, является обоснованным применение Федеральных стандартов оценки и Стандартов и правил СРО.

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

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

6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ 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	- Правовая и техническая документация, предоставленная Заказчиком; - Материалы фотофиксации с осмотра; - Данные Публичной кадастровой карты https://pkk.rosreestr.ru - Интернет сервис Яндекс-карты: https://www.maps.yandex.ru/
Перечень использованных интернет сайтов	https://www.maps.yandex.ru http://economy.gov.ru http://www.consultant.ru https://yandex.ru/maps/ https://tatarstan.ru - Официальный сайт Министерства экономического развития Республики Татарстан https://mert.tatarstan.ru https://ru.wikipedia.org и др.
Предложения о продаже объектов-аналогов	https://www.avito.ru , https://cian.ru/ и др.
Значение корректировок стоимости объектов-аналогов в сравнительном подходе	- Данные исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» (https://statrielt.ru/) - Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Нижний Новгород, 2024 г. - Справочник Оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2024 г. - Справочник оценщика недвижимости - 2024 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации. Нижний Новгород, 2024 г.
Перечень использованных нормативно-правовых источников информации	- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (последняя редакция); - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611) - Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.
Перечень использованных литературных источников	«Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г. Грязновой, д.э.н. проф. М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005, стр.496. - Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2016. - С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. - В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости.- СПб.:Питер, 2013, - 384. - Озеров Е.С. «Экономическая оценка недвижимой собственности». СПб.: Издательство «Издательство Политехнического университета», 2013

8. ОПИСАНИЕ 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.

Объектом оценки являются земельные участки, а именно:

1) Земельный участок, кадастровый номер: 16:20:111001:669, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, площадью 15 919 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение;

2) Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150303:267, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань;

3) Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150303:265, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань.

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

- Выписки из ЕГРН от 23.07.2024г.

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

1. Интернет-сервис «Яндекс. Карты» - <https://yandex.ru/maps/>.
2. Данные Публичной кадастровой карты: <https://pkk.rosreestr.ru>.
3. Справочная информация по объектам недвижимости <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>
4. Иные источники информации. Для удобства чтения ссылки приведены в тексте отчета.

8.2. Сведения об объекте оценки

Таблица 8.1. Общие сведения об объекте оценки

Показатель		Значение	
Общие сведения:			
Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер: 16:20:111001:669, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, площадью 15 919 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150303:267, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань	Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150303:265, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань
Адрес	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань	
Площадь, кв.м.	15 919	303 044	110 940
Кадастровый номер	16:20:111001:669	16:24:150303:267	16:24:150303:265
Кадастровая стоимость	26 720,04	632 864 998,14	241 343 457,82
УПКСЗУ, руб.	1,68	2 088,36	2 175,44
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Организация сельскохозяйственного производства	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного
Балансовая стоимость, руб.	Заказчиком не предоставлена	Заказчиком не предоставлена	Заказчиком не предоставлена
Сведения об имущественных правах:			
Имущественные права на объект оценки	Собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «АК БАРС -Горизонт»	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «АК БАРС -Горизонт»
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 23.07.2024 г.	Выписка из ЕГРН от 23.07.2024 г.	Выписка из ЕГРН от 23.07.2024 г.
Ограничения и обременения	Доверительное управление	Доверительное управление	Доверительное управление

Таблица 8.2. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Характеристика	Описание
Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения)	1) Вид права: собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев Ограничение (обременения): доверительное управление 2) Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «АК БАРС -Горизонт» Ограничение (обременения): доверительное управление
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности, не учитываются ограничения (обременения) в виде доверительного управления
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости

Таблица 8.3. Сведения о собственнике (юридическом лице)

Реквизиты юридического лица	
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

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

Фотоматериалы с осмотра
Фотографии объекта оценки с кад.№ 16:24:150303:267



Фотографии объекта оценки с кад.№ 16:24:150303:265



Фотографии объекта оценки с кад.№ 16:20:111001:669



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.

Текущее использование объектов оценки: не используется.

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: не установлены.

8.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Объекты оценки расположены на границе Лаишевского района с г. Казанью и Зеленодольском районе Республики Татарстан.

Краткий обзор региона

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, 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 промышленного 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 обл. 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 район⁴ — 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 итогам Всероссийской переписи населения 2020 года (из числа указавших национальность), русские составляют 54,3 % населения района, татары — 42 %. Лаишевский район один из 10 районов республики, где русские составляют большинство.

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

Экономика

В рейтинге социально-экономического развития Лаишевский район занимает традиционную лидирующую позицию. По всем экономическим показателям в районе положительная динамика, задача — сохранить

⁴ https://ru.wikipedia.org/wiki/Лаишевский_район

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.

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

Зеленодольский район⁵

Административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Республики Татарстан Российской Федерации. Разделён руслом Волги на правобережную и левобережную части. Административный центр — Зеленодольск. На начало 2020 года численность населения района составила 165 915 человек.

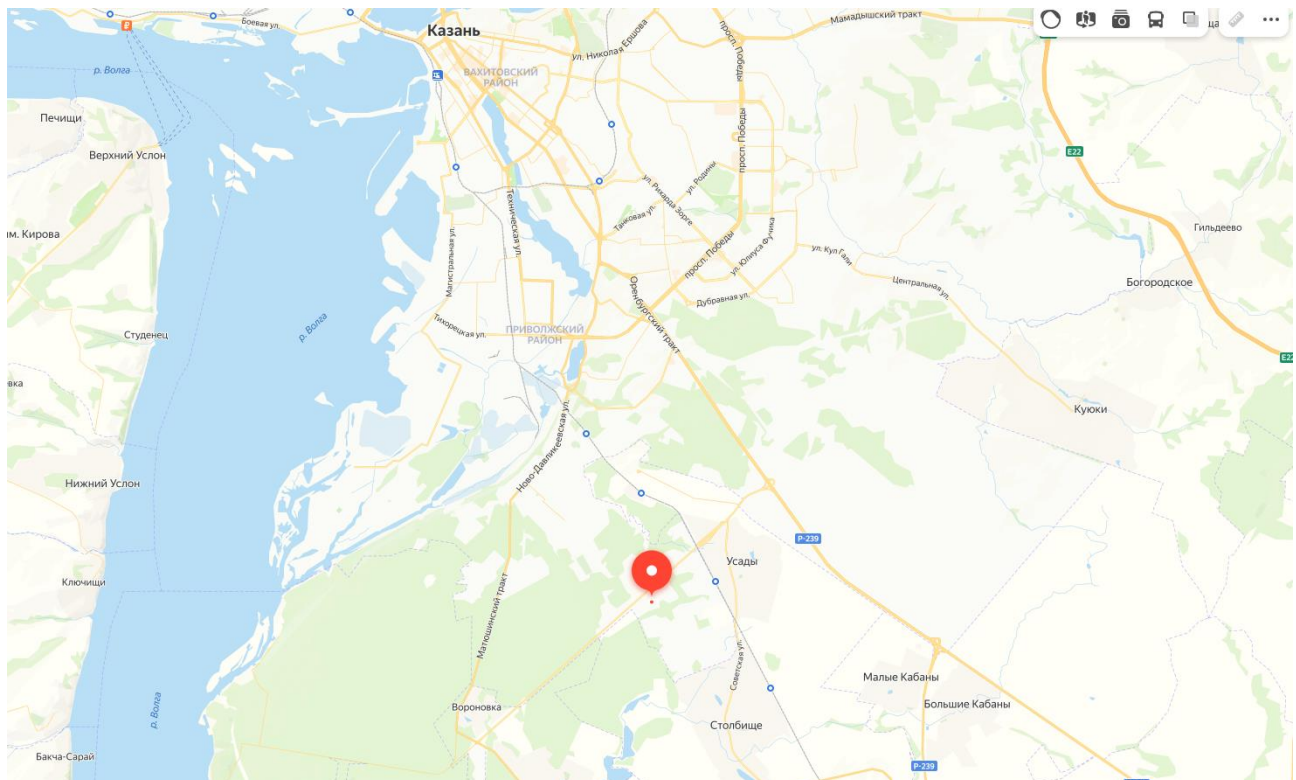
Изначально Зеленодольск задумывался как посёлок рабочего типа для ремонта судоходного транспорта. В 1932 году ему присвоили городской статус, а судостроительный завод имени Горького стал одним из градообразующих предприятий. В районе находится одна из главных туристических достопримечательностей Татарстана — остров-град Свияжск.

На начало 2020 года в Зеленодольском районе проживают 165 915 человек. По национальному составу население разделяется следующим образом: 56,2 % русских, 40,4 % татар, 2,7 % чувашей и 0,7 % марийцев. В городских условиях (город Зеленодольск, пгт Васильево и Нижние Вязовые) проживают 72,86 % населения района.

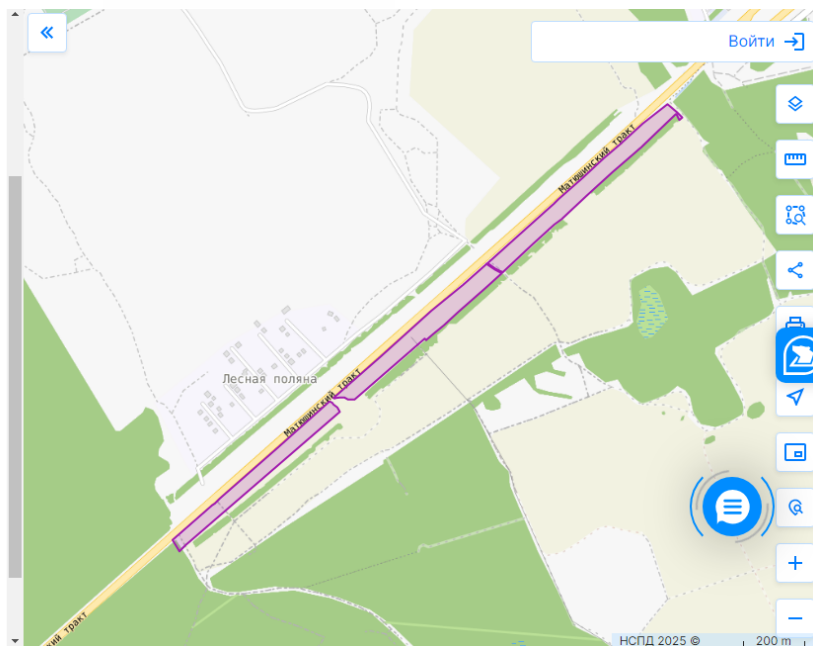
Численность населения						
2002 ^[20]	2003 ^[21]	2004 ^[22]	2005 ^[23]	2006 ^[24]	2007 ^[25]	2008 ^[26]
62 251	↘58 100	↗61 500	↘60 886	↘60 789	↘60 728	↗159 803
2009 ^[27]	2010 ^[28]	2011 ^[29]	2012 ^[30]	2013 ^[31]	2014 ^[32]	2015 ^[33]
↘60 687	↗60 878	↗158 696	↗159 261	↗160 154	↗161 804	↗163 560
2016 ^[34]	2017 ^[35]	2018 ^[36]	2019 ^[37]	2021 ^[2]		
↗164 783	↗165 283	↗165 485	↗165 681	↗169 469		

Местоположение объекта оценки

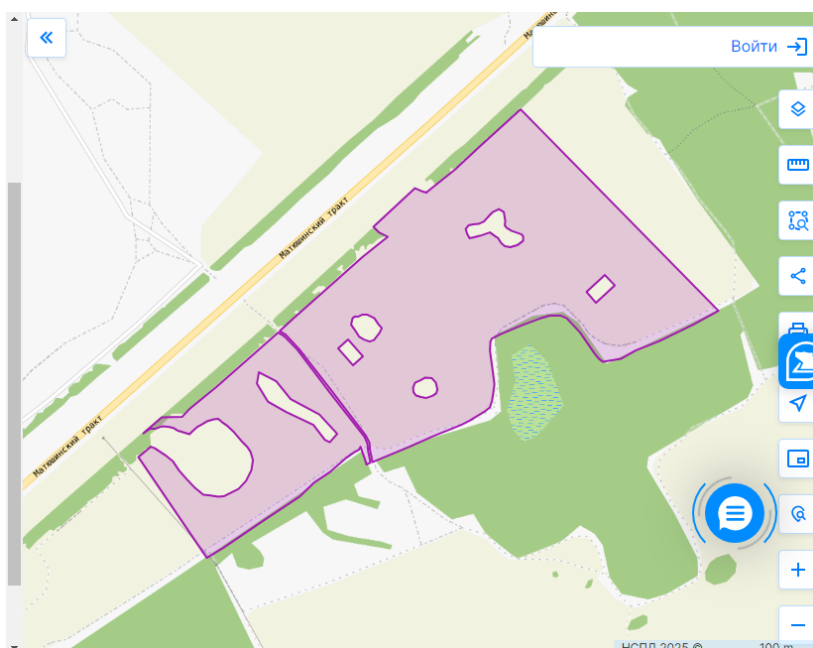
Земельные участки с кад. № 16:24:150303:267, 16:24:150303:265



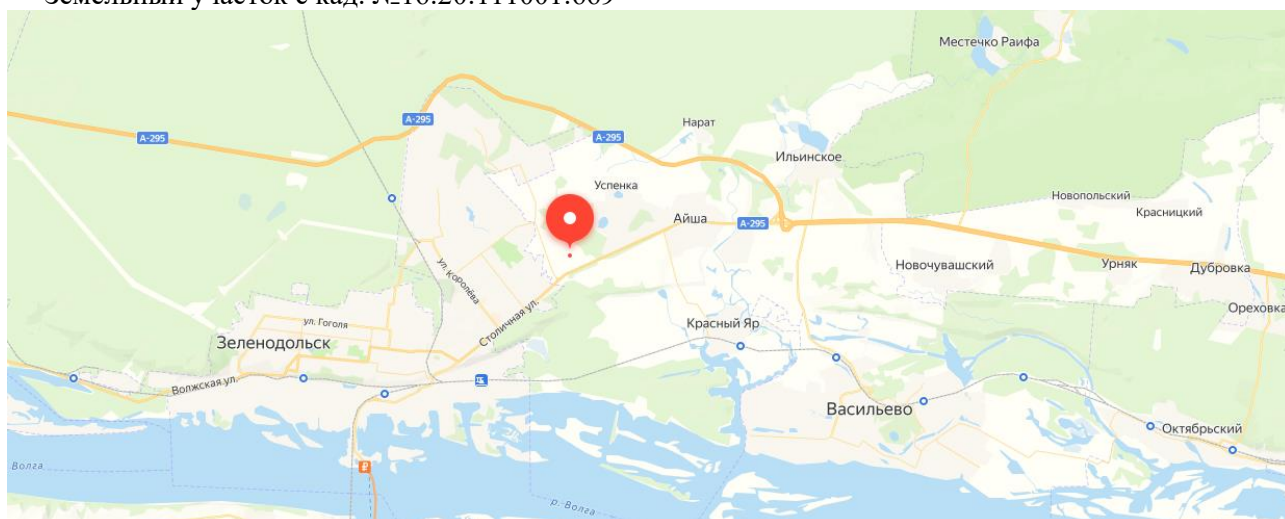
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Многоконтурный участок
Дата присвоения	10.08.2018
Кадастровый номер	16:24:150303:265
Кадастровый квартал	16:24:150303
Адрес	Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань
Площадь уточненная	110940.00 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного)
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	241 343 457,82 руб.



Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Многоконтурный участок
Дата присвоения	10.08.2018
Кадастровый номер	16:24:150303:267
Кадастровый квартал	16:24:150303
Адрес	Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань
Площадь уточненная	303044.00 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного)
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	632 864 998,14 руб.



Земельный участок с кад. №16:20:111001:669



Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	08.08.2018
Кадастровый номер	16:20:111001:669
Кадастровый квартал	16:20:111001
Адрес	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское Развернуть
Площадь уточненная	15919.00 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Организация сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная
Кадастровая	26 720,04 руб.

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

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

Обязательным условием оценки объектов является учет специфики функционирования соответствующего рынка.

Развитие отраслевых рынков определяется:

- изменением общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменением в денежной политике, определяющей доступность финансирования сделок с недвижимостью;
- изменениями в законодательстве по регулированию рынка недвижимости; изменениями в налоговом законодательстве;
- изменениями на рынке капитала вследствие нестабильности процентных ставок, темпов инфляции, валютных курсов.

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

9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости по состоянию на 14.01.2025 года⁶

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой. Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со всеми другими странами, реализации различных совместных проектов.

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

⁶ <https://statirelt.ru/downloads/2025-1.pdf>

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика
(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-сент 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1/2 2024 г – 139,1 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+4,2
2.	Инвестиции в основной капитал (1/2 2024 г – 24,0 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+8,6
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)		-1,0	+5,4	+8,6

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-ноябрь 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+4,6
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,3
6.	Продукция сельского хозяйства – 8,45 трлн руб.	-0,3	-2,6
7.	Строительство (объем СМР) – 14,22 трлн. руб.	+8,7	+2,0
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий		
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 87,6 млн. кв.м.	+7,5	+0,7
9.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования – 488,4 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,5
10.	Грузооборот транспорта – 5,08 трлн. т-км.	-0,6	+0,1
11.	Оборот розничной торговли – 49,9 трлн. руб.	+6,4	+7,4
12.	Объем платных услуг населению – 15,64 трлн. руб.	+4,4	+3,4
13.	Оборот общественного питания – 3,1 трлн. руб.	+10,2	+8,8
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+12,5
	- потребительская	+5,9	+8,9

(изменение в рублях)

		23/22г., %	Янв-октябрь 24/23, %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+17,9
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+8,9

(изменение в рублях в текущих ценах)

		24/23г., %	ноябрь 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.11.24	+23,4	+11,3
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+9,8
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.11.24	+23,9	+17,6
18.	Международные резервы (ЗВР), на 20.12.24г.: 609,8 млрд. долл. США	-1,7	+2,8
19.	Фонд национального благосостояния на 01.11.24г.: 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0
20.	Государственный внешний долг, на 01.12.24г. 52,09 млрд. долл. США	0,0	-2,3

	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	09.09.2024
21.	Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г., %	6,25	7,5	21,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 14.01.2025	61,91	85,75	102,7
23.	Нефть Brent на 13.01.2025 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	80,77

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разрушению хозяйственных связей всех предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия

оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало изменение экономических связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Изменение отраслевой структуры в целом положительно влияет на перспективу экономики, снизило внешние риски, повысило стимулы предприятий импортозамещающих отраслей. В результате, весь 2023 год и 11 месяцев 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции влечет за собой рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

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

- новых квартир - на 7,0%,
- квартир вторичного рынка – на 6,0%,
- индивидуальных домов – на 12,0%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%.
- торговых помещений и зданий – на 10,0%,
- административных помещений и зданий – на 8,0%,
- складских помещений и зданий – на 10,0%,
- производственных помещений и зданий – на 11,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2024 года заключено 439 735 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 18 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка жилья в новостройках был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки в последние 3-4 года положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд; усилилась роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения. Вместе с тем, это привело к высокому росту цен нового жилья и к высокой кредитной нагрузке населения, возникло необоснованное превышение цен новостроек над доходами и накоплениями населения, влекущее за собой риски кризиса рынка новостроек.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентировался на рынок новостроек и также рос. Вместе с тем, был отмечен тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентировались на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки в большинстве своем морально устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустраняемому физическому износу, что естественно отражалось в некотором снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, наметился тренд на активизацию. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного пи-

тания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

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

Перспективы рынка недвижимости

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

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

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. По-прежнему востребованы комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома компактного формата (100-150 кв.м.), обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки (выдаваемой на общих основаниях) частично охладит первичный рынок, снизит спрос и сдержит рост цен первичного рынка жилья. Возможно незначительное снижение цен в сегментах перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: спрос сократится, скидки на торг повысятся, естественная конкуренция застройщиков приведет к незначительной коррекции цен, но в условиях обесценивания денег рынок быстро стабилизируется.

2. Вторичка, которая в последние годы отставала в росте цен, станет "догонять" первичку; на фоне коррекции цен первичного рынка вторичный рынок жилья будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Сохранится востребованность торговых площадей, площадей для предоставления услуг и общественного питания.

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости под пищевое, энергозатратное промышленное производство (новые здания и площадки), производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением. Ожидает развитие туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм, водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство населенных пунктов).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергозатратных и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают развития земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

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

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

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>

9.2. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан январь-сентябрь 2024

Производство товаров и услуг

В январе-сентябре 2024г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 8826,5 млрд рублей, что в действующих ценах на 18,6% больше показателя января-сентября 2023 года.

Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2024г. по сравнению с январем-сентябрем 2023г. составил 102,8%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-сентябре 2024г. по сравнению с аналогичным периодом 2023г. составили: добыча полезных ископаемых - 96,4%; обрабатывающие производства – 106,4%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 107,6%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 107,9%.

В январе-сентябре 2024г. предприятиями (организациями) республики по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 3980,6 млрд. рублей, что по сравнению с январем-сентябрем 2023г. составило 120,2%.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча полезных ископаемых – 23,7%, производство кокса и нефтепродуктов – 22,2%, производство химических веществ и химических продуктов – 9,9%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 9,1%, производство пищевых продуктов – 6,2%.

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



Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-сентябре 2024г. составил 589,0 млрд рублей, или 120,5% к уровню января-сентября 2023г.

За январь-сентябрь 2024г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 207,4 млрд рублей, или 112,4% к уровню января-сентября 2023г.

Жилищное строительство

В январе-сентябре 2024г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 2909,7 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 99,1% к уровню января-сентября 2023г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 17012 квартир общей (полезной) площадью 849,2 тыс. кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 15080 индивидуальных жилых домов общей площадью 2060,5 тыс. кв. метров, что составляет 70,8% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 136,6 кв. метра.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-сентябре 2024г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 236,1 млрд рублей, что в сопоставимых ценах к уровню января-сентября 2023г. составляет 103,0%.

Растениеводство

На конец сентября 2024г. в хозяйствах всех категорий, по отчетным и расчетным данным, намолочено 3706,7 тыс. тонн зерна (в первоначально-оприходованном весе), получено 384,3 тыс. тонн семян масличных культур, накопано 1024,6 тыс. тонн сахарной свеклы, 871,3 тыс. тонн картофеля. С начала 2024г. собрано 236,9 тыс. тонн овощей открытого и защищенного грунта.

Средняя урожайность зерновых культур составила 28,1 ц с одного гектара. С одного убранного гектара хозяйства собрали по 17 ц масличных культур, 400 ц сахарной свеклы, 206 ц картофеля и 279 ц овощей.

Животноводство

На конец сентября 2024г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, хозяйства населения, фермерские хозяйства и индивидуальные предприниматели), по отчетам и расчетным данным, составляло 865,3 тыс. голов (на 4,5% ниже аналогичного периода 2023г.), из него коров - 316,2 тыс. голов (на 2% меньше), свиней - 475,2 тыс. голов (на уровне 2023г.), овец и коз - 307,7 тыс. голов (на 5,2% меньше), птицы - 19186,0 тыс. голов (на 9,1% больше).

В сельскохозяйственных организациях надой молока на 1 корову в январе-сентябре 2024 г. составили 6475 кг против 5995 кг в январе-сентябре 2023 г., яйценоскость кур-несушек - 244 шт. яиц, против 241 шт. год назад.

Транспорт

Грузовые перевозки

В январе-сентябре 2024г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, составил 10469,8 млн т-км (97,2% к уровню соответствующего периода 2023г.).

Пассажирские перевозки

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-сентябре 2024г. составил 1034,5 млн пасс-км (97,2% к уровню соответствующего периода 2023г.).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-сентябре 2024г. составил 1171,0 млрд рублей, или 109,6% в сопоставимых ценах к уровню января-сентября 2023г.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-сентябре 2024г. составил 43,9%, непродовольственных товаров – 56,1%.

В январе-сентябре 2024г. населению республики оказано платных услуг на 336,7 млрд рублей, что с учетом индекса потребительских цен на услуги составило 105,3% к январю-сентябрю 2023г.

В январе-сентябре 2024г. в структуре объема платных услуг 75,6% приходилось на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 18,0%, транспортные услуги – 16,0%, бытовые услуги – 16,0%, телекоммуникационные услуги - 7,7%, услуги системы образования – 9,7%, медицинские услуги – 8,2%.



Объем коммунальных услуг населению в январе-сентябре 2024г. составил 60,4 млрд. рублей, или 101,8% к уровню января-сентября 2023г.

Объем бытовых услуг населению в январе-сентябре 2024г. составил 53,9 млрд. рублей, или 105,4% к уровню января-сентября 2023г.

В январе-сентябре 2024г. в структуре объема бытовых услуг 84,8% приходилось на долю четырех видов услуг: ремонт и строительство жилья и других построек – 35,2%, техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 35,2%, услуги парикмахерских – 10,1%, ритуальные услуги – 4,3%.

Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в сентябре 2024 г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,9% (в сентябре 2023 г. – 100,6%).

Индекс потребительских цен в январе-сентябре 2024г. по отношению к январю-сентябрю 2023г. составил 108,2%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-сентябре 2024г. по сравнению с январем-сентябрем 2023г. составил 120,7%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 117,2%.

Рынок труда

По итогам выборочного обследования в июле - сентябре 2024г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2075,3 тыс. человек, или 51,9% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 2038,5 тыс. человек (98,2% рабочей силы) были заняты в экономике и 36,8 тыс. человек (1,8%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной

Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,4%.

Источник: https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub_4369401.pdf

9.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

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

Рынок недвижимости 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.⁷

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

1. Вид передаваемых прав:

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

2. Тип рынка:

- 2.1. Первичный рынок.
- 2.2. Вторичный рынок.

3. Местоположение:

- 3.1. В пределах одного района.
- 3.2. В пределах населённого пункта.
- 3.3. За пределами населённого пункта.
- 3.4. Прочие факторы местоположения, характерные для оцениваемого объекта.

4. Количественные характеристики:

- 4.1. Общая площадь.
- 4.2. 4.3. Прочие количественные характеристики, характерные для оцениваемого объекта.

5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.⁸

В таблице 9.1 представлен анализ и определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Таблица 9.1. Определение сегмента рынка объекта оценки

Классификация	Сегмент и тип рынка	
	Земельные участки с кадастровыми номерами 16:24:150303:267 и 16:24:150303:265	Земельный участок с кадастровым номером 16:20:111001:669
Назначение (направление использования) объекта недвижимости	Незастроенные земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, пригодные для размещения домов индивидуальной жилой застройки	Незастроенные земельные участки сельскохозяйственного назначения
Состояние земельного участка	Свободные от застройки земельные участки	Свободные от застройки земельные участки
Характер полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	условно доходная недвижимость	условно доходная недвижимость
Степень представленности объектов	Широко распространенные объекты	среднее количество предложений на рынке
Экономическая активность регионов	активные рынки недвижимости	активные рынки недвижимости
Классификационная детализация сегментов рынка недвижимости		
Вид передаваемых прав	Собственность	Собственность
Тип рынка	Незастроенные земельные участки, пригодные для размещения домов индивидуальной жилой застройки	Незастроенные земельные участки сельскохозяйственного назначения
Местоположение	Республики Татарстан	Республики Татарстан

Таким образом, в рамках проводимого анализа рассматриваются следующие сегменты недвижимости: земли населенных пунктов под индивидуальную жилую застройку и земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в Республике Татарстан.

⁷ http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html

⁸ 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>

9.4. 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.

В результате анализа рынка было установлено, что стоимость 1 кв. м земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в диапазоне от 250 руб./кв. м. до 1 124 руб./ кв. м., среднее значение составляет 553 руб./кв. м. Стоимость 1 кв. м. земельных участков под индивидуальное жилищное строительство находится в диапазоне от 350 руб./кв. м. до 3 251 руб. / кв. м., среднее значение составляет 1 274 руб./кв. м. Отметим, что данные цены приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки. Данные анализа рынка приведены в таблицах ниже.

Таблица 9.2. Сведения о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения

№ п/ п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предло- жения, руб.	Цена предло- жения, руб./м2	Дата пред- ложения	Текст объявления	Ссылка	Кадастровый но- мер
1	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, муниципальное образо- вание Нижние Вязо- вые, пгт. Нижние Вязо- вые, Большая Кочери- мовская ул.	70 000,00	33 333 000,00	476,19	23.01.2025	Объект №94067 НЕ ЖДИ! ЗВОНИ! СВОЕ ЗАБЕРИ!!! Продаётся отличный участок-7га в экологическом чистом районе, в Зеленодольский муниципальный район, МО «пгт Нижне Вязовые»! Так же можно приобрести отдельно 2га и отдельно 5га. - сумма будет другая. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: организация сельскохозяйственного производства.	https://www.avito.ru/nizhnie_vyazovye/zelennye_uchastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_2729850498?context=H4sIAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	нет данных
2	Республика Татарстан (Татарстан), Зелено- дольский р-н, Большо- кургузинское сельское поселение, с. Большие Кургузи, ул. Шаляпина	40 000,00	25 000 000,00	625,00	11.01.2025	продам участок 4 га,цена 20 минут езды от Казани.	https://www.avito.ru/kazan/zelennye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_4460688166?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	нет данных
3	Республика Татарстан (Татарстан), Зелено- дольский р-н, Бишнин- ское сельское поселе- ние	99 998,00	25 000 000,00	250,01	01.02.2025	Предлагаю Вам приобрести участок в качестве инвестиций либо для постройки нового современного коттеджного поселка. Эта покупка будет Вашим ценным приобретением, которое открывает перед его владельцем привлекательные перспективы, так как отлично подойдет для Коттедж- ного поселка зарытого типа, фамильную резиденцию, частного хозяйства, экотуризма и т.д. Данный земельный участок с комфортной локацией и хорошей экологией расположен так, что вокруг участка растут лесные насаждения, тем самым создается впечатление, что участок является как одной большой лесной опушкой. Земельный участок общей площадью 1 000 соток расположен на границе с селом Шигали Высокогорского рай- она Республики Татарстан, в котором функционируют: 2 детских сада на 220 (вновь построенный) и 80 мест, фельдшерско-акушерский пункт, пункт полиции, новое пожарное депо, дом культуры, конеферма с прока- том верховой езды, новые магазины, предприятия сферы услуг, мечеть и медресе, планируется строительство средней общеобразовательной школы на 500 учащихся, немного подальше лыжная база, большой во- доем. До ближайшего населенного пункта – д.Берновы Ковали через с.Шигали от ДК Ленина (Соц.город) г.Казани курсирует круглогодичный междуго- родний автобус маршрут №93. Проезд из г.Казани через Сухую Реку, пос.Озерный – расстояние от Казани до продаваемого объекта всего лишь в 15 км!!! Если вы ищите тихий живописный уголок, где можно насладиться едине- нием с природой, это уникальное предложение — именно то, что нужно. Свежий чистый воздух, красивые загородные пейзажи, тишина и покой — все эти условия позволят отдохнуть телом и душой от шумного города- миллионника, но прямо под его боком. Электричество проходит вдоль участка. Газификация проходит по гос.программе газификации населения. Воду будущий владелец сможет получать из индивидуальной скважины. Участок смежен с СНТ. Рядом участки переведены в ИЖС.	https://www.avito.ru/kazan/zelennye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_4649635141?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	16:20:075801:11

№ п/ п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предло- жения, руб.	Цена предло- жения, руб./м2	Дата пред- ложения	Текст объявления	Ссылка	Кадастровый но- мер
						Прямая продажа от собственника, 1 собственник. Я являюсь собственни- ком этого и следующего земельного массива, которые размещены с этого аккаунта и продаю свои объекты недвижимости. Не риэлтор и не посред- ник!!!!!!		
4	Республика Татарстан, Высокогорский р-н, Се- миозерское сельское поселение, дачное не- коммерческое товари- щество Семь Озёр	70 000,00	20 000 000,00	285,71	24.01.2025	Продам два участка сельхоз назначения 7 гектар 16:16:212202:50 16:16:212202:51	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_4335582326?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	16:16:212202:50 16:16:212202:51
5	Республика Татарстан (Татарстан), Верхне- услонский р-н, Нижне- услонское сельское по- селение	93 252,00	40 000 000,00	428,95	21.01.2025	Арт. 68580549Продается земельный участок вблизи с.Нижний Услон. кад. номер: 16:15:130401:536Асфальт почти до участка (грунтовка 160 метров).Электричество есть, газ есть (грп рядом).До пляжа 1,9 км. Вышка сотовой связи рядом, сигнал отличный.Шикарная природа, живо- писные места.Уклона нет, участок ровный.Остановка общественного транспорта в 160 метрах.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_933_ga_snt_dnp_4164256591?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	16:15:130401:536
6	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Его- рьевское сельское посе- ление	67 900,00	50 000 000,00	736,38	19.12.2024	Объект №109076Место под Коттеджный поселок. ТОРГ!Отличное месторасположение!ЕСТЬ ВСЕ КОММУНИКАЦИИ. ГАЗ и ЭЛЕКТРИЧЕСТВО подведены к участку.Асфальт до дороги . Один взрослый собственник-физическое лицо. Без долей.Без обремене- ний.Участок в собственности.Участок ровный. Место живописное! Объекты, которые могут находиться на землях сельхозназначения, в том числе на землях фермерского хозяйства, приведен в п. 2 ст. 77 Земельного кодексаРФ. НА ЗЕМЛЯХ КФХ МОГУТ РАСПОЛОГАТЬСЯ: 1. Объекты капитального строительства (склад, ангар, производственное здание)2. Жилые дома3. Внутрихозяйственные дороги, коммуникации, 4. Мелиоративные защитные лесные насаждения в том числе агролесоме- лиоративные и агрофитомелиоративные насаждения,5. Водные объекты - в том числе пруды,6. Некапитальные строения7. Нестационарные торго- вые объектыКадастровый номер участка: 16:24:070807:6 Участок подходит как под строительство собственной усадьбы с лесом, прудами и прочими радостями тихой и спокойной жизни, так и под про- изводство, хранение, переработку различной продукции. Отлично подходит для тех кто не хочет, чтобы рядом с Вашим домом по- селится кто-то еще, чтобы рядом жили шумные соседи. Также подходит для тех у кого наоборот жизнь достаточно шумная, настолько, что соседи постоянно на Вас жалуются и не дают оторваться по полной.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_679_ga_snt_dnp_4521665257	16:24:070807:6
7	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Ор- ловское сельское посе- ление, пос. Троицкий, Троицкая ул.	50 400,00	25 241 112,00	500,82	09.12.2024	Земля в окружении леса. Первая линия от дороги на Троицкий. Электри- чество: получено ТУ.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_504_ga_snt_dnp_4228051166	часть участка 16:24:140602:13
8	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	44 936,00	50 500 000,00	1 123,82	04.12.2024	Ровный выделенный участок 5га,плодородная земля. Населенный пункт Кирби, м12, электрические столбы и газ. Собственник.	https://www.avito.ru/stolbisc/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_69391733	16:24:110301:462

№ п/ п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предло- жения, руб.	Цена предло- жения, руб./м2	Дата пред- ложения	Текст объявления	Ссылка	Кадастровый но- мер
9	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.	17 629,00	19 360 000,00	1 098,19	05.01.2025	Продается земельный участок в с.Бима, сельскохозяйственного назначения. Кадастровый номер 16:24:070801:2503 Рядом застраивается коттеджный поселок Форест Парк.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_176_ga_snt_dnp_3856748499?context=H4sIAAAAAAAXA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFBYbW9yaXR5IjtiOiA7fQseF2QfAAAA	16:24:070801:2503
			мин	250				
			среднее	553				
			макс	1 124				

Таблица 9.3. Сведения о продаже земельных участков для индивидуальной жилой застройки

№ п/ п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предло- жения, руб.	Цена предло- жения, руб./м2	Дата пред- ложения	Текст объявления	Ссылка	Кадастровый но- мер
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	49 774,00	44 950 000,00	903,08	25.01.2025	Земельный участок в селе Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2165038172	16:24:050801:344
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино	55 363,00	180 000 000,00	3 251,27	25.01.2025	Предлагаем Вам рассмотреть возможность покупки земельных участков, расположенных в перспективном направлении Лаишевского района , при въезде в пос.ДержавиноИдеально подходят для строительства коттеджного посёлка.Республики Татарстан, вдоль трассы Казань-Оренбург, (которая увеличивается до 4-ех полосной в объезд села Сокуры до конца 2025 года)и новой М 12 (подходит для строительства мотеля вдоль крупных магистралей)Расстояние от Казани 42 км, удобные подъездные пути, идеальный асфальт и круглогодичный доступ Экологически чистое озеро«Корпорация Туризм.РФ» строительство курорта «Казань Марина» планируют завершить в 2027 году Земельный участок 5,5 га (55363 соток), категория земель – ИЖС В собственности физического лица находятся 62 земельных участка, ровных ,правильной формы, (кадастровые номера 16:24:060201:867 – 16:24:060201:930).Участки размежеваны на 1 линии по 4,5 сотки ,на 2 линии – по 7,5 сотки ,на 3 линии – по 10 соток При оплате участков по отдельности!Три угловых участка по 13 соток для строительства торгового центра , под магазины, аптеки.....для ведения коммерческой деятельности (разрешение на застройку предусмотрено) улицы между участками в собственности (Для сдачи в аренду управляющей компании)Продажа улиц с кадастровыми номерами 16:24:060201:860 и 16:24:060201:863, для сдачу в Аренду УК, сетевым компаниям , цена по договорённости с собственником обсуждается при встречеУчастки граничат с застроенной частью посёлка ,коммуникации в непосредственной близости. Цена за сотку 325 тыс.руб.(с учетом закрытого коттеджного посёлка)В случае Вашей заинтересованности в данном предложении, готов обсудить детали сотрудничества. Рассмотрю обмен на равноценную , современную ,коммерческую недвижимость (первая линия , 1 этаж , витражное остекление) Надежное вложение денежных средств!Ожидаемый рост стоимости ,земельных участков, до 500 тыс рублей за сотку ,с учетом строительства	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_554_ga_izhs_4209603076	16:24:060201:860 и 16:24:060201:863

№ п/ п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предло- жения, руб.	Цена предло- жения, руб./м2	Дата пред- ложения	Текст объявления	Ссылка	Кадастровый но- мер
						инфраструктуры коттеджного посёлка , проекта генерального плана за- стройки округа Казань ! Не высокая оплата земельного налога! Один собственник ,без арестов и обременений!		
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Среднедевятское сельское поселение	160 000,00	56 000 000,00	350,00	23.12.2024	Участок 16 га (ИЖС)✅ Продажа без посредников (цены ниже)✅ Рассрочка до 6 месяцев✅ Юридическое сопровождение 🔥 Поможем в оформлении ипотеки, работаем со всеми ведущими банкамРядом находятся все необходимые объекты инфраструктуры, круглогодичная транспортная доступность. Новая 4-х полосная дорога М-12 позволит добраться до центра Казани всего за 25 минут Рядом находятся река Сикец.📞 ПОЗВОНИТЕ или НАПИШИТЕ нам, мы предложим Вам лучшие условия!Расположение: Республика Татарстан, Лаишевский район, Среднедевятское сельское поселение, деревня СмолдзяровоБольшая территория позволяет использовать участок под любые цели:✅ для строительства усадьбы или дачи; ✅ для организации фермерского хозяйства;✅ под организацию биз- неса, экокорта, базы отдыхаЗдесь Вы сможете насладиться чистым воз- духом, атмосферой тишины и спокойствия!В век развитых технологий, когда есть масса возможностей работать из любого уголка страны, жить в чистой экологии — отличное решение перебраться на свой участок.Раз- витие территорий является важной задачей государства на ближайшие 5 лет. К числу наиболее значимых мер поддержки относятся: выделение грантов на развитие агробизнеса, льготное кредитование на покупку или строительство дома, котельной, септика и приобретение техники.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_izhs_4126923877?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YTtoxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	нет данных
4	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишев- ский р-н, муниципаль- ное образование Лаи- шево, коттеджный пос. Лесные поляны, ул. Марии Чернышёвой	100 000,00	170 000 000,00	1 700,00	13.01.2025	Продается поселок Лесные ПоляныЗемельный участок 10 Гектар Размежеванный на участки от 6 до 10 сотокГаз, центральное водоснабже- ние(проведенное по улицам), Электричество.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_izhs_4627931048?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YTtoxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	нет данных
5	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишев- ский р-н, муниципаль- ное образование Лаи- шево, Лаишево, ул. Матвеева, 16А	200 000,00	180 000 000,00	900,00	06.01.2025	Продам участок под ИЖС есть проект разделения на 143 участка по 10 соток плюс дороги. Участок пока не разделен на мелкие! (в процессе). Прямая продажа от собственника Хорошее место у дороги на въезде!	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_izhs_4602475762?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YTtoxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	16:24:170301:284
6	Республика Татарстан (Татарстан), Пестре- чинский р-н, Кулаев- ское сельское поселе- ние, пос. Карповка, коттеджный пос. Новая Карповка	10 099,00	12 500 000,00	1 237,75	21.01.2025	Продается земельный участок категории ИЖС в живописном месте,практически на береговой линии р.Меша. (Коттеджный поселок "Новая Карповка")Общая площадь земельного участка 1 Га,До города 20 минРядом поселки Богородское, Пестрецы, Карповка, Гильдеево, Арышхазда.Цена указана за весь участок!!!Уважаемый Покупатель , от нашей компании Вы получаете :1. Профессиональное юридическое со- провождение сделки!2.Подготовка полного пакета документов с обеих сторон в целях экономии своего времени!3. Помощь в оформлении ипо- теки в банках-партнеров, одобрение заявок! Мы являемся официальными партнерами более 20 банков.4.Показ объекта в любое вам время в будние дни до 17 ч. В субботу до 13 ч	https://www.avito.ru/pestrets/y/zemelnye_uchastki/uchasto_k_100_sot_izhs_4413923006?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YTtoxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	16:33:052001:431
7	Республика Татарстан, Рыбно-Слободский р-н,	468 000,00	270 000 000,00	576,92	19.01.2025	Уникальное предложение в Рыбно-Слободском муниципальном районе Республики Татарстан.4 участка категории ИЖС, общей площадью 46,8	https://www.avito.ru/rybnaya_sloboda/zemelnye_uchastki/	16:34:210801:121 16:34:210801:120

№ п/ п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предло- жения, руб.	Цена предло- жения, руб./м2	Дата пред- ложения	Текст объявления	Ссылка	Кадастровый но- мер
	Троицко-Урайское сельское поселение					га, в прекрасном месте, идеальном для строительства коттеджного по- селка, базы отдыха или загородного дома. Или иного использования на усмотрение покупателя. Удивительный природный ландшафт. С высокого крутого берега открывается живописный вид на Каму и ост- рова ее бассейна. Коммуникации проходят по границе участка. Со стороны ЭПУ САБЫГАЗ имеется заключение о возможности газифи- кации. 1 ЧАС 20 МИНУТ ДО КАЗАНИ, 29 КМ ОТ ТРАССЫ М7 Кадастровые номера участков: 16:34:210801:121 16:34:210801:120 16:34:210701:10 16:34:210701:11 Предложение: 100% в капитале ООО с единственным участником, вла- деющим данной землей;	uchastok_468_ga_izhs_4081 578639?context=H4sIAAAAA AAAA_wEfAOD_YToxOnt zOjEzOiJsb2NhbfByaW9ya XR5lJtOjA7fQseF2QfAAA A	16:34:210701:10 16:34:210701:11
			мин	350				
			среднее	1 274				
			макс	3 251				

9.5. 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.

На спрос и цены **земельных участков** влияют следующие основные ценообразующие факторы:

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

Для земельных участков сельскохозяйственного назначения интервал значений принят на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации», Нижний Новгород, 2024 г., под редакцией Лейфера Л.А., табл. 83.

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

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

Для земельных участков под ИЖС Интервал значений принят на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки, Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации», Нижний Новгород, 2024, под редакцией Лейфера Л.А., табл.268.

Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

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

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

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

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

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

По информации Ассоциации Статриелт на 01.01.2025 г., корректирующие коэффициенты для различных видов оформленных прав на земельные участки составляют:

корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет,
Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.01.2025 года
по отношению к собственному земельному участку

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,76	0,95	0,86
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,90	0,99	0,95
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,80	0,95	0,88
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,62	0,90	0,76
5	Для других целей	0,66	0,95	0,80
	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,69	0,91	0,81
8	• сроком аренды до 10 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,69	0,77	0,73
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,20	0,42	0,31

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

Для оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения рассматривается фактор Расстояние до областного центра, в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации», Нижний Новгород, 2024 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 16. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Удаленность от областного центра», усредненные данные по России.

Земельные участки под пашни		аналог			
		у границы	<30	30-70	>70
объект оценки	у границы	1,00	1,20	1,35	1,57
	<30	0,83	1,00	1,12	1,30
	30-70	0,74	0,89	1,00	1,16
	>70	0,64	0,77	0,86	1,00

При оценке земельных участков под ИЖС рассматривается фактор Статус населенного пункта, в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Нижний Новгород, 2024 г, под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 13. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,75	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,64	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,58

4) Назначение, вид разрешенного использования. Корректировка на вид разрешенного использования для земельных участков может вноситься в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки, Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации», Нижний Новгород, 2024, под редакцией Лейфера Л.А. табл.247.

Таблица 247. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,09	1,41	1,75	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,59	1,00	0,83	1,03	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,81	1,20	1,00	1,24	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,57	0,97	0,81	1,00	1,64
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,61	1,00

5) Подъездные пути. Наличие или отсутствие подъездных путей с твердым покрытием влияет на стоимость земельных участков. Участки, не имеющие подъездных путей, как правило, предлагаются на продажу дешевле, чем участки с хорошими подъездными путями с твердым покрытием.

Интервал значений принят на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.01.2025 г.

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 17.01.2025 г.)



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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

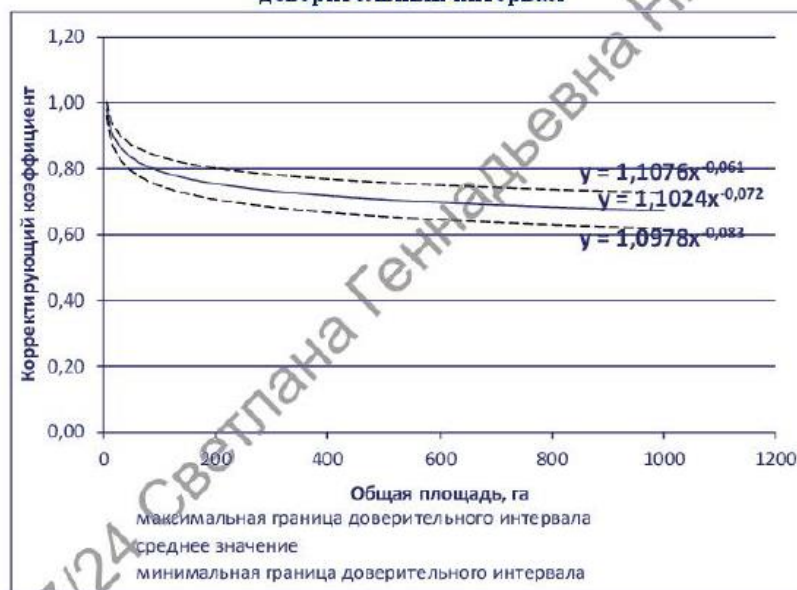
Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства:			1,00
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,20	1,13
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,02	1,13	1,07
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,09	1,29	1,18
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,10	1,32	1,20
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,12	1,09
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,05	1,03

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

Величина корректировки определена с помощью коэффициента торможения. Для земельных участков сельскохозяйственного назначения использовался «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации», Нижний Новгород, 2024 г., под редакцией Лейфера Л.А.

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



**Рис. 51. Зависимость удельной цены земельных участков
под пашни от площади, усредненные данные по России.**

Доверительный интервал.

Для земельных участков под ИЖС коэффициент торможения принят на основании данных «Справочник Оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права,

скидки на торг, коэффициенты капитализации», Нижний Новгород, 2024, под редакцией Лейфера Л.А., рис. 20.

Земельные участки под жилую застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади,
доверительный интервал

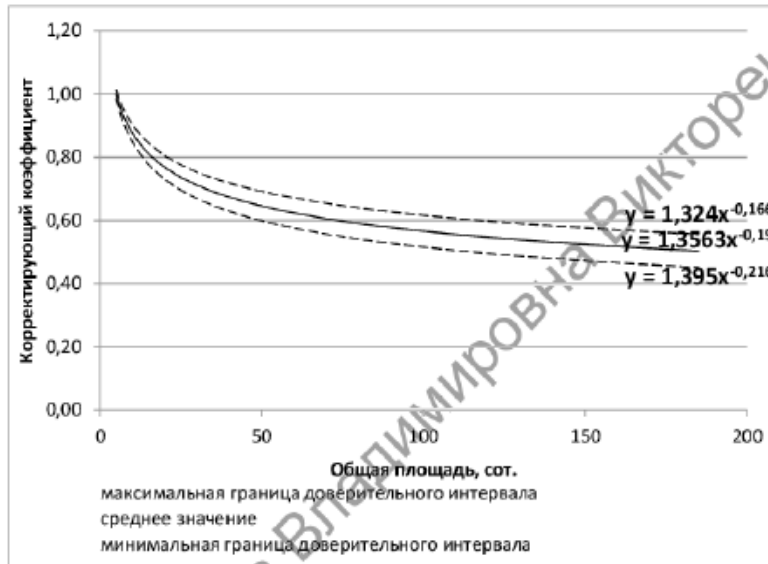


Рис. 20. Зависимость удельной цены земельных участков
от площади, усредненные данные по России.

7) Коммуникации земельных участков. Интервал значений принят на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.01.2025 г.
на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 17.01.2025 г.)



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

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,22	1,14
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,11	1,28	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,28	1,15

8) Конфигурация земельного участка. Интервал значений принят на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.01.2025 г.

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 17.01.2025 г.)



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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,74	0,91	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,08	1,15	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,27	1,19

9.6 Анализ ликвидности

Согласно исследованиям Статриелт на 01.01.2025 г. срок экспозиции для земельных участков населенных пунктов находится в интервале от 2 до 8 месяцев, среднее значение равно 5 месяцам; для земельных участков сельскохозяйственного назначения – в интервале от 8 до 29 месяцев, среднее значение 16 месяцев.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 17.01.2025 г.)



- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	11	6	5	6	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	24	12	10	12	16
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	29	16	13	16	21

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование 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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- **Физическая возможность:** рассмотрение физически реальных (исходя из топографических и географических особенностей земельного участка, инженерно-геологических и гидрогеологических условий, доступности транспортных и коммунальных удобств) в данной местности способов использования.
- **Юридическая разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.
- **Финансовая оправданность:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешимое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

Анализ наиболее эффективного использования рассматривается в два этапа: во-первых, земельного участка как свободного, во-вторых, участка земли с существующими улучшениями.

Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект наиболее эффективно построить с учетом правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений, а также с учетом перспектив развития района.

Если на земельном участке уже имеется застройка, то вариантами наиболее эффективного использования могут быть ремонт, модернизация или реконструкция. Сложившееся использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при ее оптимальном применении не превысит общую стоимость земли и построек при текущем использовании за вычетом затрат по сносу имеющихся сооружений. В последнем случае вариантом НЭИ станет снос имеющихся строений.

Таким образом, объекты недвижимости в случае снижения эффективности их использования могут изменять свое назначение. Это происходит как в результате износа зданий и других улучшений, так и под воздействием тенденций на рынке недвижимости.

На практике принцип НЭИ является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта недвижимости принцип НЭИ трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

Отбор юридически разрешенных вариантов использования объекта оценки определяется на основе требований градостроительного кодекса РФ, положений о правилах застройки и землепользования поселений и зонах правового зонирования территории, утвержденных органами местного самоуправления, правоустанавливающих и правоподтверждающих документов по объекту оценки.

При отсутствии положений о правилах застройки и землепользования поселений и зонах правового зонирования территории, утвержденных органами местного самоуправления, юридически разрешенный вариант использования земельного участка определяется на основе кадастровой выписки или кадастрового паспорта, полученных в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Вывод: Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, и принимая во внимание расположение объектов оценки, их правовой режим, физические характеристики, текущее состояние, окружение, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объектов оценки будет являться вариант использования в соответствии с разрешенным использованием – размещение домов индивидуальной жилой застройки для объектов оценки с кадастровыми номерами 16:24:150303:267 и 16:24:150303:265; организация сельскохозяйственного производства для земельного участка с кадастровым номером 16:20:111001:669.

Такое использование объекта оценки является физически возможным, юридически допустимым, физически осуществимым и максимально продуктивным.

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

Стандарты оценки предписывают использование Оценщиком всех трех подходов к оценке или обоснованный отказ от их применения.

В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка оцениваемого вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки (что является основанием для отказа от применения подходов (подхода)).

11.1. Порядок проведения оценочных работ

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

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

11.2. Обзор подходов к оценке

Процесс оценки осуществляется с применением трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости объекта оценки в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

Сравнительный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект оценки больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу.

11.2.1. Подходы к оценке земельных участков

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

При проведении оценки используются (или обосновывается отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

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, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Сравнительный подход к оценке земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения - 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.

Доходный подход к оценке земельных участков.

Метод капитализации земельной ренты - применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования - применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Вывод об использовании подходов и методов оценки имущества

Сравнительный подход использовался для оценки земельных участков исходя из существующего на дату оценки объема информации. В рамках данного подхода применялся метод прямого сравнения продаж, исходя из количества и качества рыночной информации, использованной при расчете стоимости объекта оценки.

Исходя из анализа структуры объекта оценки, качества и количества исходной информации по объекту оценки, методологических положений оценки имущества, целей и задач оценки, Оценщик для определения стоимости, представленного к оценке недвижимого имущества отказался от применения затратного подхода.

Доходный подход к оценке стоимости земельных участков не применялся, т.к. отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые участок способен генерировать, и моменты их получения.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за предлагаемый к продаже объект больше, чем продается на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы или предлагаются к продаже, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа с известными ценами сделок и (или) предложений.

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
2. Проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату, место в кинотеатре, номер в гостинице);
4. Сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (факторам стоимости, ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Выбор объектов-аналогов

Изучение рынка основывается на информации, опубликованной в печати, сведениях о реализации объектов на аукционах, данных судебных заседаний и т.п. К настоящему времени наиболее полная информация о реализации недвижимости относится к жилым объектам, офисным помещениям, объектам торговли, складам. Так, листинги (предложения о продаже) с указанием основных характеристик объектов недвижимости публикуются в интернет - источниках. Там же указываются и ориентировочные цены продаж.

Задачей оценщика в данном случае становится группировка этих сведений по избранной классификационным характеристикам и сбор сведений об окончательных итогах продажи, подтвержденных одной из сторон сделки.

После проведения анализа рынка нами были отобраны аналоги, сопоставимые с объектом оценки (таблица 12.1).

1. Выбор района с развитым рынком

В целях оценки Исполнителем анализировалась доступная Оценщику совокупность аналогов, полученных в результате анализа рынка соответствующих объектов.

2. Выбор объектов аналогов.

Из приведенной в разделе 9 «Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен») выборки объектов, сопоставимых с оцениваемым земельным участком, были отобраны объекты, наиболее схожие по основным параметрам, путем отсеивания предложений, имеющих достаточно существенные отличия от объекта оценки.

Таблица 12.1 Сведения об объектах-аналогах сельскохозяйственного назначения

№ п/ п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предло- жения, руб.	Цена предло- жения, руб./м2	Дата пред- ложения	Текст объявления	Ссылка	Кадастровый номер
1	Республика Татарстан (Татарстан), Зелено- дольский р-н, Большо- кургузинское сельское поселение, с. Большие Кургузи, ул. Шаляпина	40 000,00	25 000 000,00	625,00	11.01.2025	продам участок 4 га,цена 20 минут езды от Казани.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_4460688166?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	нет данных
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	44 936,00	50 500 000,00	1 123,82	04.12.2024	Ровный выделенный участок 5га,плодородная земля. Населенный пункт Кирби, м12, электрические столбы и газ. Собственник.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_69391733	16:24:110301:462
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Его- рьевское сельское посе- ление, с. Бима, Цен- тральная ул.	17 629,00	19 360 000,00	1 098,19	05.01.2025	Продается земельный участок в с.Бима, сельскохозяйственного назначения. Кадастровый номер 16:24:070801:2503 Рядом застраивается коттеджный поселок Форест Парк.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_176_ga_snt_dnp_3856748499?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	16:24:070801:250 3

Таблица 12.2 Сведения об объектах-аналогах ИЖС

№ п/ п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предло- жения, руб.	Цена предло- жения, руб./м2	Дата пред- ложения	Текст объявления	Ссылка	Кадастровый номер
1	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишев- ский р-н, муниципаль- ное образование Лаи- шево, Лаишево, ул. Матвеева, 16А	200 000,00	180 000 000,00	900,00	06.01.2025	Продам участок под ИЖС есть проект разделения на 143 участка по 10 соток плюс дороги. Участок пока не разделен на мелкие! (в про- цессе). Прямая продажа от собственникаХорошее место у дороги на въезде!	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_izhs_4602475762?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	16:24:170301:284
2	Республика Татарстан, Рыбно-Слободский р-н, Троицко-Урайское сельское поселение	468 000,00	270 000 000,00	576,92	19.01.2025	Уникальное предложение в Рыбно-Слободском муниципальном районе Республики Татарстан.4 участка категории ИЖС, общей площадью 46,8 га, в прекрасном месте, идеальном для строительства коттеджного поселка, базы отдыха или загородного дома. Или иного использования на усмотрение покупателя.Удивительный природный ландшафт.С высокого крутого берега открывается живописный вид на Каму и острова ее бассейна.Коммуникации проходят по границе участка.Со стороны ЭПУ САБЫГАЗ имеется заключение о возможности газификации.1 ЧАС 20 МИНУТ ДО КАЗАНИ, 29 КМ ОТ ТРАССЫ М7Кадастровые номера участ- ков:16:34:210801:121,,16:34:210801:12016:34:210701:10 16:34:210701:11Предложение: 100% в капитале ООО с единственным участником, владеющим данной землей;	https://www.avito.ru/rybnaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_468_ga_izhs_4081578639?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	16:34:210801:121 16:34:210801:120 16:34:210701:10 16:34:210701:11
3	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишев- ский р-н, муниципаль- ное образование Лаи- шево, коттеджный пос. Лесные поляны, ул. Марии Чернышёвой	100 000,00	170 000 000,00	1 700,00	13.01.2025	Продается поселок Лесные Поляны.Земельный участок 10 Гектар Размежеванный на участки от 6 до 10 соток Газ, центральное водоснаб- жение(проведенное по улицам), Электричество.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_izhs_4627931048?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	нет данных

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.

Традиционно при оценке объектов недвижимости корректировка проводится по следующим **параметрам (элементам сравнения)**:

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

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

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. Корректировка не применялась.

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

Условия сделки. Одним из самых характерных признаков снижения стоимости является увеличение размера скидки при продаже (заключении договора аренды) недвижимости, той скидки, которую продавец готов сделать в результате проведения переговоров.

Величина корректировка для земель сельскохозяйственного назначения определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации», Нижний Новгород, 2024 г., под редакцией Лейфера Л.А.

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

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

При определении справедливой стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:20:111001:669 скидка на торг принята в размере 13,3%, как среднее значение для земельных участков под пашни.

Величина корректировки для земельных участков под индивидуальную жилую застройку определена по данным сборника «Справочник Оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые

имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации», Нижний Новгород, 2024, под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

Величина корректировки на торг при оценке земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:150303:267 и 16:24:150303:265 принята в размере 8,5%, как среднее значение для земельных участков под жилую застройку.

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.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей за объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

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

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

При оценке земельного участка с кадастровым номером 16:20:111001:669 сельскохозяйственного назначения рассматривался фактор Расстояние до областного центра, в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации», Нижний Новгород, 2024 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 16. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Удаленность от областного центра», усредненные данные по России.

Земельные участки под пашни		аналог			
		у границы	<30	30-70	>70
объект оценки	у границы	1,00	1,20	1,35	1,57
	<30	0,83	1,00	1,12	1,30
	30-70	0,74	0,89	1,00	1,16
	>70	0,64	0,77	0,86	1,00

Объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки: удалены от областного центра на 30-70 км., корректировка не требуется.

При оценке земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:150303:267 и 16:24:150303:265 под ИЖС рассматривался фактор Статус населенного пункта, в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Нижний Новгород, 2024 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 13. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,75	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,64	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,58

Земельные участки с кадастровыми номерами 16:24:150303:267 и 16:24:150303:265 расположены на границе г. Казань и Лаишевского района, в связи с этим для объектов оценки принято значение коэффициента по верхней границе расширенного интервала для населенных пунктов в ближайшей окрестности областного центра в размере 0,90. Объекты-аналоги №1 и №3 расположены в райцентре сельскохозяйственного района, им присвоен коэффициент 0,61, соответствующий среднему значению. Объект-аналог №2 по своему местоположению относится к прочим населенным пунктам, значение коэффициента равно 0,49.

Размер корректировки для аналогов №1 и №3: $0,90 / 0,61 = 1,48$.

Размер корректировки для аналога №2: $0,90 / 0,49 = 1,84$.

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

Величина корректировки определена с помощью коэффициента торможения. Для земельных участков сельскохозяйственного назначения использовался «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации», Нижний Новгород, 2024 г., под редакцией Лейфера Л.А.

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

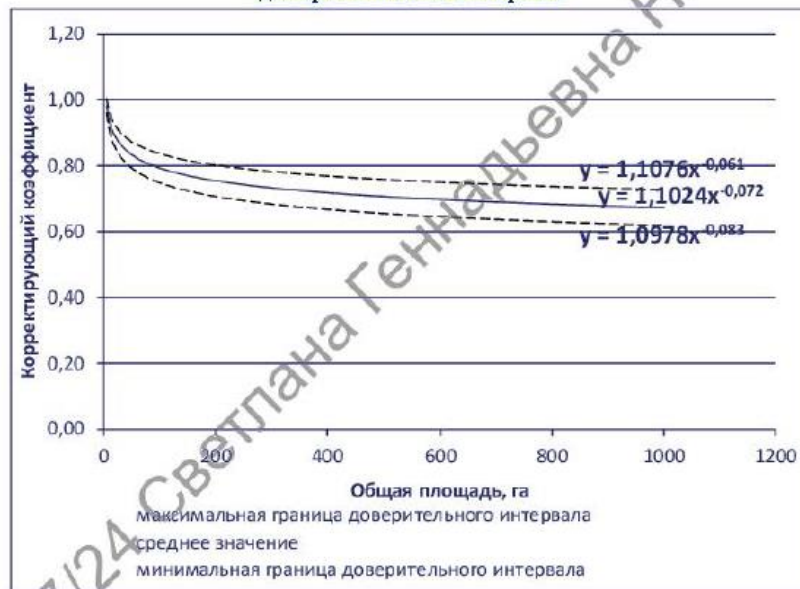


Рис. 51. Зависимость удельной цены земельных участков под пашни от площади, усредненные данные по России.

Доверительный интервал.

Для земельных участков под ИЖС коэффициент торможения принят на основании данных «Справочник Оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации», Нижний Новгород, 2024, под редакцией Лейфера, Л.А., рис. 20.

Земельные участки под жилую застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

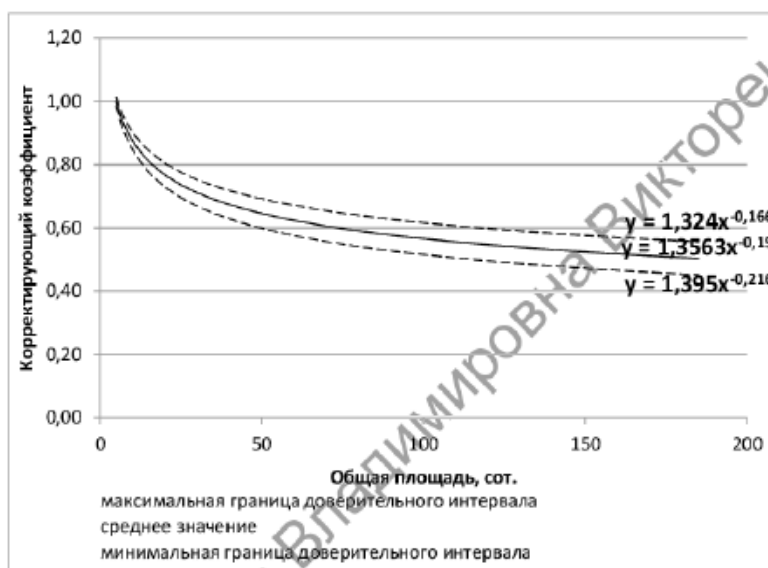


Рис. 20. Зависимость удельной цены земельных участков
от площади, усредненные данные по России.

Формула расчета корректировки:

$$(\text{Площадь } \text{ОО} / \text{Площадь } \text{ОА})^k$$

где **ОО** – объект оценки;

ОА – объект-аналог;

k – коэффициент торможения, принятый по среднему значению в размере -0,072 для земельных участков сельскохозяйственного назначения, и в размере -0,19 для земельных участков под ИЖС.

Наличие подъездных путей с твердым покрытием. При определении справедливой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:150303:267 и 16:24:150303:265, используется аналог №2, который в отличие от объектов оценки не обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием.

Корректировка принята на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.01.2025 г.

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 17.01.2025 г.)



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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства:			1,00
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,20	1,13
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,02	1,13	1,07
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,09	1,29	1,18
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,10	1,32	1,20
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,12	1,09
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,05	1,03

К цене аналога №2 применена корректировка в размере 1,13.

Аналоги №1 и №3 сопоставим с объектом оценки по данному фактору, корректировка не требуется.

При определении справедливой стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:20:111001:669 объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному фактору, корректировка не требуется.

Конфигурация земельного участка. При определении справедливой стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:20:111001:669 объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному фактору, корректировка не требуется.

При определении справедливой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:150303:267 и 16:24:150303:265 корректировка принята на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.01.2025 г.

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 17.01.2025 г.)



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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,74	0,91	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,08	1,15	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,27	1,19

Анализируя земельные участки с точки зрения расположения вблизи объектов, повышающих их стоимость, необходимо применить понижающую корректировку к цене объекта-аналога №2, т.к. с него открывается панорамный вид на реку. К цене данного аналога применена корректировка в размере 0,84 (1 / 1,19).

Также необходимо проанализировать форму оцениваемых земельных участков и объектов-аналогов. Объект оценки с кадастровым номером 16:24:150303:267 является многоконтурным участком сложной

изрезанной формы, как и объект-аналог №2. Объекты-аналоги №1 и №3 вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне. К цене аналогов №1 и №3 применена корректировка в размере 0,83.

Объект оценки с кадастровым номером 16:24:150303:265 имеет вытянутую форму и, кроме того, расположен вдоль трассы, что снижает его привлекательность для постройки частных домов. В связи с этим корректировка рассчитывалась по нижней границе интервала.

Размер корректировки для аналогов №1 и №3: $0,74 / 1 = 0,74$.

Размер корректировки для аналога №2: $0,74 / 0,83 = 0,89$.

Наличие коммуникаций. Корректировка принята на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.01.2025 г.

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2025 г.)**

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

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,22	1,14
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,11	1,28	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,28	1,15

При определении справедливой стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:20:111001:669 использовался аналог №2, обеспеченный электричеством и газом.

Размер корректировки для аналога №2: $1 / (1,07 * 1,18) = 0,79$.

При определении справедливой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:150303:267 и 16:24:150303 использовался аналог №3, обеспеченный электричеством, газом и центральным водоснабжением. Размер корректировки: $1 / (1,07 * 1,18 * 1,07) = 0,74$.

По остальным ценообразующим факторам корректировки не вносились, т.к. по ним объекты-аналоги являются схожими с объектом оценки.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м².

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

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П,$$

где $C_{об}$ – стоимость объекта оценки;
 $C_{ан}$ – стоимость аналога;
 $П$ – поправка.

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

$$C_{об} = C_{ан} \pm П,$$

где $C_{об}$ – стоимость объекта оценки;
 $C_{ан}$ – стоимость аналога;
 $П$ – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет справедливой стоимости земельного участка путем обобщения скорректированных цен аналогов.

Расчет стоимости земельных участков методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблицах ниже.

12.3. Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:20:111001:669 методом сравнения продаж

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, Большекургузинское сельское поселение, с. Большие Кургузи, ул. Шаляпина	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.
Цена предложения руб.	?	25 000 000	50 500 000	19 360 000
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	625,00	1 123,82	1 098,19
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-13,30	-13,30	-13,30
поправка, руб.		-83,13	-149,47	-146,06
с поправкой на торг, руб.		541,88	974,35	952,13
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		541,88	974,35	952,13
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		541,88	974,35	952,13
Дата оценки/предложения	08.02.2025	11.01.2025	04.12.2024	05.01.2025
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		541,88	974,35	952,13
Местоположение	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, Большекургузинское сельское поселение, с. Большие Кургузи, ул. Шаляпина	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.
Расстояние до областного центра (г. Казань)	37 км.	46 км.	44 км.	38 км.
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.		541,88	974,35	952,13
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.		541,88	974,35	952,13
Назначение участка	с/х	с/х	с/х	с/х
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.		541,88	974,35	952,13

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Подъездные пути	не обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	не обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	не обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	не обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования
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.		541,88	974,35	952,13
Площадь, м2	15 919,00	40 000,00	44 936,00	17 629,00
Площадь, га	1,59	4,00	4,49	1,76
поправка на площадь, коэф.	-0,072	1,07	1,08	1,01
поправка, %		6,86	7,76	0,74
поправка, руб.		37,17	75,59	7,02
с поправкой, руб.		579,04	1 049,94	959,15
Наличие коммуникаций	имеется доступ	имеется доступ	эл-во, газ	имеется доступ
поправка, коэф-т		1,00	0,79	1,00
поправка, %		0,00	-20,80	0,00
поправка, руб.		0,00	-218,37	0,00
с поправкой, руб.		579,04	831,57	959,15
Конфигурация участка	Вполне пригодный для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодный для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодный для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодный для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне
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.		579,04	831,57	959,15
Валовая коррекция, руб.		-45,96	-292,25	-139,04
Абсолютная валовая коррекция, %		20,16	41,86	14,04
Обратная величина валовой коррекции	0,14	0,05	0,02	0,07
Вес при согласовании	1,00	0,34	0,17	0,49
вклад в итоговую стоимость, руб.		198,46	137,27	472,09
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	808,00			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. округленно	12 863 000,00			

Таблица 12.4. Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:150303:267 методом сравнения продаж

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, Лаишево, ул. Матвеева, 16А	Республика Татарстан, Рыбно-Слободский р-н, Троицко-Урайское сельское поселение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, коттеджный пос. Лесные поляны, ул. Марии Чернышёвой
Цена предложения руб.	?	180 000 000	270 000 000	170 000 000
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	900,00	576,92	1 700,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-8,50	-8,50	-8,50
поправка, руб.		-76,50	-49,04	-144,50
с поправкой на торг, руб.		823,50	527,88	1 555,50
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		823,50	527,88	1 555,50
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		823,50	527,88	1 555,50
Дата оценки/предложения	08.02.2025	06.01.2025	19.01.2025	13.01.2025
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		823,50	527,88	1 555,50
Местоположение	Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, Лаишево, ул. Матвеева, 16А	Республика Татарстан, Рыбно-Слободский р-н, Троицко-Урайское сельское поселение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, коттеджный пос. Лесные поляны, ул. Марии Чернышевой
Статус населенного пункта	на границе областного центра	райцентр с/х района	прочие населенные пункты	райцентр с/х района
	0,90	0,61	0,49	0,61
поправка коэф-т		1,48	1,84	1,48
поправка, %		47,54	83,67	47,54
поправка, руб.		391,50	441,70	739,50
с поправкой, руб.		1 215,00	969,58	2 295,00
Назначение участка	ИЖС	ИЖС	ИЖС	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.		1215,00	969,58	2295,00
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 215,00	969,58	2 295,00
Подъездные пути	обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	не обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования
поправка, коэф-т		1,00	1,13	1,00
поправка, %		0,00	13,00	0,00
поправка, руб.		0,00	126,05	0,00
с поправкой, руб.		1 215,00	1 095,63	2 295,00
Площадь, м2	303 044,00	200 000,00	468 000,00	100 000,00
поправка на площадь, коэф.	-0,19	0,92	1,09	0,81
поправка, %		-7,59	8,61	-18,99
поправка, руб.		-92,24	94,31	-435,93
с поправкой, руб.		1 122,76	1 189,94	1 859,07
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	Газ, центральное водоснабжение, электричество

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
		A1	A2	A3
	A0			
поправка, коэф-т		1,00	1,00	0,74
поправка, %		0,00	0,00	-25,98
поправка, руб.		0,00	0,00	-482,98
с поправкой, руб.		1 122,76	1 189,94	1 376,09
Расположение рядом с объектами, повышающими стоимость	нет	нет	панорамный вид на реку	нет
поправка, коэф-т		1,00	0,84	1,00
поправка, %		0,00	-15,97	0,00
поправка, руб.		0,00	-189,99	0,00
с поправкой, руб.		1 122,76	999,95	1 376,09
Конфигурация участка	многоконтурный участок сложной изрезанной формы	Вполне пригодный для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	многоконтурный участок сложной изрезанной формы	Вполне пригодный для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне
поправка, коэф-т		0,83	1,00	0,83
поправка, %		-17,00	0,00	-17,00
поправка, руб.		-190,87	0,00	-233,94
с поправкой, руб.		931,89	999,95	1 142,16
Валовая коррекция, руб.		31,89	423,03	-557,84
Абсолютная валовая коррекция, %		72,13	121,25	109,52
Обратная величина валовой коррекции	0,03	0,01	0,01	0,01
Вес при согласовании	1,00	0,44	0,26	0,29
вклад в итоговую стоимость, руб.		413,51	263,98	333,82
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	1 011,31			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. округлено	306 470 000,00			

Таблица 12.5. Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:150303:265 методом сравнения продаж

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
		A1	A2	A3
Адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, Лаишево, ул. Матвеева, 16А	Республика Татарстан, Рыбно-Слободский р-н, Троицко-Урайское сельское поселение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, коттеджный пос. Лесные поляны, ул. Марии Чернышёвой
Цена предложения руб.	?	180 000 000	270 000 000	170 000 000
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	900,00	576,92	1 700,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-8,50	-8,50	-8,50
поправка, руб.		-76,50	-49,04	-144,50
с поправкой на торг, руб.		823,50	527,88	1 555,50
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
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.		823,50	527,88	1 555,50
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		823,50	527,88	1 555,50
Дата оценки/предложения	08.02.2025	06.01.2025	19.01.2025	13.01.2025
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		823,50	527,88	1 555,50
Местоположение	Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, Лаишево, ул. Матвеева, 16А	Республика Татарстан, Рыбно-Слободский р-н, Троицко-Урайское сельское поселение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, коттеджный пос. Лесные поляны, ул. Марии Чернышёвой
Статус населенного пункта	на границе областного центра	райцентр с/х района	прочие населенные пункты	райцентр с/х района
	0,90	0,61	0,49	0,61
поправка коэф-т		1,48	1,84	1,48
поправка, %		47,54	83,67	47,54
поправка, руб.		391,50	441,70	739,50
с поправкой, руб.		1 215,00	969,58	2 295,00
Назначение участка	ИЖС	ИЖС	ИЖС	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.		1215,00	969,58	2295,00
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 215,00	969,58	2 295,00
Подъездные пути	обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	не обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования
поправка, коэф-т		1,00	1,13	1,00
поправка, %		0,00	13,00	0,00
поправка, руб.		0,00	126,05	0,00
с поправкой, руб.		1 215,00	1 095,63	2 295,00
Площадь, м2	110 940,00	200 000,00	468 000,00	100 000,00
поправка на площадь, коэф.	-0,19	1,12	1,31	0,98
поправка, %		11,85	31,46	-1,95
поправка, руб.		143,96	344,64	-44,83
с поправкой, руб.		1 358,96	1 440,27	2 250,17
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	Газ, центральное водоснабжение, электричество
поправка, коэф-т		1,00	1,00	0,74
поправка, %		0,00	0,00	-25,98
поправка, руб.		0,00	0,00	-584,59
с поправкой, руб.		1 358,96	1 440,27	1 665,58
Расположение рядом с объектами, повышающими стоимость	нет	нет	панорамный вид на реку	нет
поправка, коэф-т		1,00	0,84	1,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
поправка, %		0,00	-15,97	0,00
поправка, руб.		0,00	-229,96	0,00
с поправкой, руб.		1 358,96	1 210,31	1 665,58
Конфигурация участка	вытянутая форма участка, расположен вдоль трассы, менее пригоден для жилой застройки	Вполне пригодный для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	многоконтурный участок сложной изрезанной формы	Вполне пригодный для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне
	0,74	1,00	0,83	1,00
поправка, коэф-т		0,74	0,89	0,74
поправка, %		-26,00	-10,84	-26,00
поправка, руб.		-353,33	-131,24	-433,05
с поправкой, руб.		1 005,63	1 079,07	1 232,53
Валовая коррекция, руб.		105,63	502,15	-467,47
Абсолютная валовая коррекция, %		85,39	154,94	101,47
Обратная величина валовой коррекции	0,03	0,01	0,01	0,01
Вес при согласовании	1,00	0,42	0,23	0,35
вклад в итоговую стоимость, руб.		420,31	248,55	433,49
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	1 102,35			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. округленно	122 290 000,00			

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА 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.

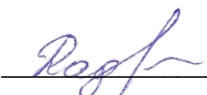
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 08.02.2025 г. округленно составляет:

441 629 000 (Четыреста сорок один миллион шестьсот двадцать девять тысяч) рублей⁹, а именно:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб. округленно	Справедли- вая стоимость 1 кв. м., руб.
1	Земельный участок, кадастровый номер: 16:20:111001:669, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, площадью 15 919 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	12 863 000	808
2	Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150303:267, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань	306 471 000	1 011
3	Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150303:265, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань	122 295 000	1 102
ИТОГО:		441 629 000	

Оценщик

 Радыгина А. С.

Директор ООО «КонТраст»



Нефедова М. В.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.07.2024г.			
Кадастровый номер:	16:20:111001:669		
Номер кадастрового квартала:	16:20:111001		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.08.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айвинское сельское поселение.		
Площадь, м2:	15919 +/- 1104		
Кадастровая стоимость, руб:	26720.04		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Организация сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Яковлев Станислав Юрьевич, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ" /Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом недвижимости "АК БАРС Гидроэнергетика", 1435126890		

Документ получен из ФГИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОС В РТ

г. КАЗАНЬ УЛ. АВАНГАРДНАЯ Д.74

инициалы, фамилия

Уполномоченный сотрудник

Заринова Диана Рашидовна

ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 26.07.2024

полное наименование органа регистрации прав

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8B95687401C3E380283576AC3C8425108
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с: 27.06.2021 по 19.09.2024

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.07.2024г.			
Кадастровый номер: 16:20:111001:669			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:20:111001:669-16/016/2018-1 08.08.2018 16:51:47
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		08.08.2018 16:51:42
	номер государственной регистрации:		16:20:111001:669-16/016/2018-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 08.08.2018 по 01.02.2030 с 08.08.2018 по 01.02.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления, № 08/22/02, выдан 22.08.2011 Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления, выдан 23.03.2010 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления, выдан 08.10.2009

Документ получен из ФГИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОСКВЫ РТ

г. Казань, ул. Авангардная д. 74

инициалы, фамилия

Уполномоченный сотрудник

Заринова Диуиза Рашидовна

ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 26.07.2024

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.07.2024г.			
Кадастровый номер: 16:20:111001:669			

			Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "АК БАРС - Горизонт", выдан 04.08.2009
			Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления, выдан 08.12.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		данные отсутствуют
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		данные отсутствуют
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

Документ получен из ФГИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОСКВЫ РТ

г. Казань, ул. Авангардная д. 74

инициалы, фамилия

Уполномоченный сотрудник

Заринова Диуиза Рашидовна

ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 26.07.2024

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.07.2024г.			
Кадастровый номер:		16:20:111001:669	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют		

		Документ подписан	Документ получен из ФГИС ЕГРН
		Электронной подписью	ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОЧ В РТ
Сертификат: 9081895687401C63802B3576AC3C8425108		КАЗАНЬ УЛ. АЗИМУЛЛИНА Д.74	
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		Инициалы, фамилия	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		Уполномоченный сотрудник	
Действителен с: 27.09.2023 по: 19.09.2024		Заринова Луиза Рашидовна	
		ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 26.07.2024	

Раздел 3 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.07.2024г.			
Кадастровый номер:		16:20:111001:669	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:3000			
Местные обозначения:		Документ получен из ФГИС ЕГРН	
		Документ подписан	ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОЧ В РТ
		Электронной подписью	КАЗАНЬ УЛ. АЗИМУЛЛИНА Д.74
Сертификат: 9081895687401C63802B3576AC3C8425108		Инициалы, фамилия	
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		Уполномоченный сотрудник	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		Заринова Луиза Рашидовна	
Действителен с: 27.09.2023 по: 19.09.2024		ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 26.07.2024	

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.07.2024г.			
Кадастровый номер:		16:24:150303:265	
Номер кадастрового квартала:		16:24:150303	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.08.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань.	
Площадь, м²:		110940 +/- 117	
Кадастровая стоимость, руб:		241343457.82	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Граница земельного участка состоит из 3 контуров.	
Получатель выписки:		Яковлев Станислав Юрьевич, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ" Л.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом недвижимости "АК БАРС Горизонт", 1435126890	

полное наименование органа регистрации прав

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ

г. Казань, ул. Ленинградская, д. 74

УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК

Заринова Луиза Рашидовна

ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 26.07.2024

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.07.2024г.			
Кадастровый номер:		16:24:150303:265	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:150303:265-16/001/2018-3 10.08.2018 08:48:59
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	10.08.2018 08:49:01	
	номер государственной регистрации:	16:24:150303:265-16/001/2018-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.08.2018 по 01.02.2030	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Ак Барс - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "АК БАРС-Горизонт" под управлением ООО "УК "АК БАРС КАПИТАЛ", № 1504-94198349, выпдан 04.08.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении заложенным и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование органа регистрации прав

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ

г. Казань, ул. Ленинградская, д. 74

УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК

Заринова Луиза Рашидовна

ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 26.07.2024

		Земельный участок вид объекта недвижимости		Лист 3
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.07.2024г.				
Кадастровый номер:		16:24:150303:265		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
10	Правосприятания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют		

Документ получен из ФГИС ЕГРН
ПРИВООБЩЕНО ОТДЕЛ ГБУ МОСКВЫ
г. КАЗАНЬ, ул. АЗНАКАРДНАЯ, д. 74
ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ФИРМА
УПОМОЩЕНИИ СОТРУДНИК
ЗАРИПОВА ЛУИЗА РАШИДОВНА
ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 26.07.2024

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3

Всего листов раздела 3: 1

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 4

23.07.2024г.

Кадастровый номер: 16:24:150303:265

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:20000

Ключевые обозначения:

полное наименование государственного органа, выдавшего документ

полное наименование государственного органа, выдавшего документ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0608005687400C6182D8557ACD342D108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с: 27.06.2021 по: 18.09.2024

Документ получен из ФГИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОСЧ В РТ

г. КАЗАНЬ Ул. Татарстанская 74

Уполномоченный сотрудник

Зарипова Луиза Рашидовна

ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 26.07.2024

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Раздел 1 Лист			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.07.2024г.			
Кадастровый номер:		16:24:150303:267	
Номер кадастрового квартала:		16:24:150303	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.08.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань.	
Площадь, м2:		303044 +/- 193	
Кадастровая стоимость, руб:		632864998.14	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Граница земельного участка состоит из 2 контуров.	
Получатель выписки:		Яковлев Станислав Юрьевич, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ" Д.У. Закрытым наваем инвестиционным комбинированным фондом недвижимости "АК БАРС Горизонт", 1435126890	

Документ получен из ФГИС ЕГРН
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ФБУ МЭЧ в РТ
г. Казань, ул. Азнавурская д. 17
Информация, размещенная на сайте
Уполномоченный сотрудник
Зарипова Луиза Рашидовна
ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 26.07.2024

Раздел 2 Лист 2

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

		Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
			Всего листов выписки: 4
23.07.2024:			
Кадастровый номер:		16:24:150303:267	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:150303:267-16/001/2018-3 10.08.2018 08:58:24
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	10.08.2018 08:58:25	
	номер государственной регистрации:	16:24:150303:267-16/001/2018-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.08.2018 по 01.02.2030	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК Барс - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "АК БАРС-Горизонт" под управлением ООО "УК "АК БАРС КАПИТАЛ", № 1504-94198349, выпдан 04.08.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ ИЛИ ЧАСТИЧНОЕ ПОДПИСАНИЕ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: @08060974@7001310028357AA5A38A240E
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ
ИНФОРМАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ

Документ получен из ФГИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МО в РТ
г. Казань ул. Адмирала Кузнецова д. 74
Уполномоченный сотрудник
Зарилова Луиза Рашидовна
Время 10:00 Дата 26.07.2024

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.07.2024г.			
Кадастровый номер:		16:24:150303:267	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной; ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
5	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
6	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0084505687401C138D2B3536AC1C8425108
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2013 по 19.09.2014

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОСВ РТ

Г. КАЗАНЬ ил. А. В. Давыдов, Г. Я. Френкель, И. Л. Зингер

Уполномоченный сотрудник
Зарипова Луиза Рашидовна

ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 26.07.2024

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.07.2024г:			
Кадастровый номер:		16:24:150303:267	
План (чертеж, схема) земельного участка			
 The map shows a land plot with several labels: :358, :101, :389, :4415, :266(1), :333, :258, :97, :369, :96, :654, :206, :216, :217, :267(2), :267(1), and a cadastral number 16:24:150303:267. There are also some small white shapes on the map.			
Масштаб 1:9000		Документ получен из ФГИС ЕГРН	
полное наименование земельного участка		Документ подписан электронной подписью	
г. Казань		Приволжский отдел ТБУ МО в РТ	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 000B005687401C33D2B3576A5D33425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Документ получен из ФГИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОС В РТ
г. КАЗАНЬ ул. Авангардная д. 74

Уполномоченный сотрудник
Зарипова Луиза Рашидовна

ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 26.07.2024

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Объекты-аналоги, используемые для определения справедливой стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:20:111001:669

Аналог 1

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_4460688166?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

03.02.2025, 17:16

Участок 4 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Для бизнеса Карьера в Авито Ещё

Разместить объявление Мои объявления

5

4

A

Avito Недвижимость

Поиск по объявлениям

Найти

Зеленодольск

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

Участок 4 га (СНТ, ДНП)

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

25 000 000 Р

62 500 Р за сотку

В ипотеку от 449 295 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 958 747-04-62

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ДИЛЯ

Частное лицо

На Авито с февраля 2024

Подписаться на продавца

Об участке

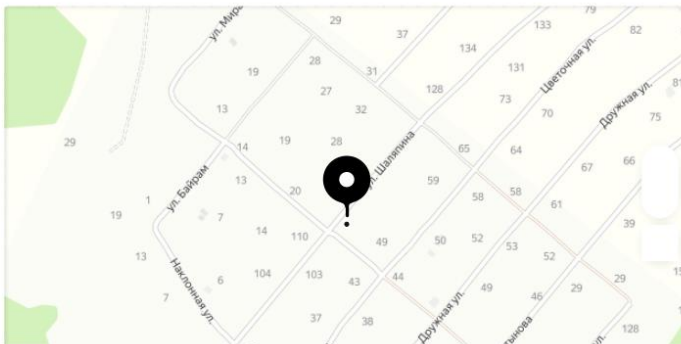
Площадь: 400 сот.

Расстояние до центра города: 27 км

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н,
Большекургузинское сельское поселение, с. Большие Кургузи,
ул. Шаляпина

[Скрыть карту](#)



Сообщения 4

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_4460688166?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA 1/2

03.02.2025, 17:16

Участок 4 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито



Описание

продам участок 4 га, цена 20 минут езды от Казани.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли		Стоимость дома	
25 000 000 Р	×	3 000 000 Р	×
Первый взнос		Срок ипотеки	
8 400 000 Р	×	30 лет	×

Одна заявка в несколько банков



Альфа-Банк

От 27,5%

От 449 295 Р

[Перейти к анкете](#)

[Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

№ 4460688166 · 11 января в 16:27 · 69 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Польза](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2025. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Сообщения 4

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_4460688166?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2... 2/2

Аналог 2

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_69391733

23.12.2024, 14:56

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

[Для бизнеса](#) [Карьера в Авито](#) [Помощь](#) [Каталоги](#) [Польза](#)



[Разместить объявление](#)

[Все категории](#)

[Поиск по объявлениям](#)

[Найти](#)

[Лаишево](#)

[Главная](#) > [Земельные участки](#) > [Купить](#) > [Сельхозназначения \(СНТ, ДНП\)](#)

Участок 5 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)



Об участке

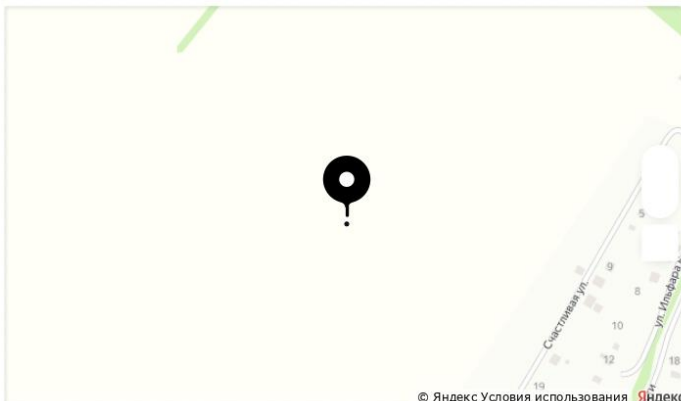
Площадь: 500 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н

[Скрыть карту](#)



© Яндекс [Условия использования](#) [Яндекс](#)

50 500 000 ₽

101 000 ₽ за сотку

[В ипотеку](#)

[Посмотреть скидки](#)

8 960 084-27-81

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!



[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Собственник](#)

[Агентство](#)

На Авито с июля 2011

Документы проверены

9 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

[Сообщения](#) 1

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_69391733

1/2

23.12.2024, 14:56

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

Описание

Ровный выделенный участок 5га, плодородная земля. Населенный пункт Кирби, м12, электрические столбы и газ.
Собственник.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли		Стоимость дома	
50 500 000 Р	×	3 000 000 Р	×
Первый взнос		Срок ипотеки	
16 050 000 Р	×	30 лет	×

Одна заявка в несколько банков

Нет подходящих предложений

Попробуйте изменить сумму первого взноса или срок.

[Перейти к анкете](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

№ 69391733 · 4 декабря в 09:11 · 2856 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления ▾

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Польза](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)
Авито — [сайт объявлений России](#). © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Сообщения 1

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_69391733

2/2

Аналог 3

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_176_ga_snt_dnp_3856748499?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

03.02.2025, 17:20

Участок 1,76 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Для бизнеса Карьера в Авито Ещё

Разместить объявление Мои объявления

5

4



Avito Недвижимость

Поиск по объявлениям

Найти

Зеленодольск

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

Участок 1,76 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

19 360 000 Р

109 813 Р за сотку

В ипотеку от 358 794 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 958 746-29-42

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торгуместен?

Когда можно посмотреть?

Олег

Частное лицо

На Авито с марта 2020

2 объявления пользователя

Подписать на продавца



Об участке

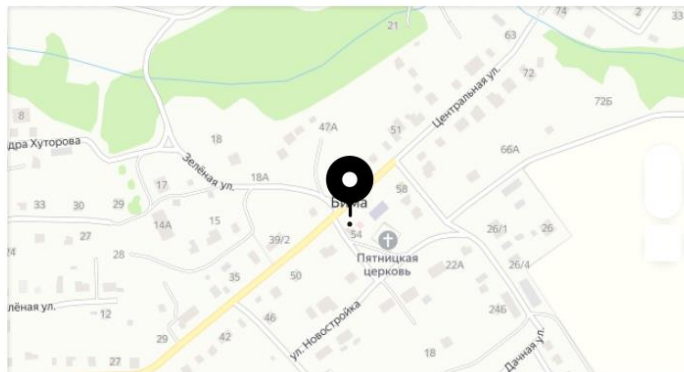
Площадь: 176.3 сот.

Расстояние до центра города: 32 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.

[Скрыть карту](#)



Avito
Путешествия

Всё пройдёт
как забронировано

Сообщения 4

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_176_ga_snt_dnp_3856748499?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA 1/2

03.02.2025, 17:20

Участок 1,76 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито



Описание

Продается земельный участок в с.Бима, сельскохозяйственного назначения.
Кадастровый номер 16:24:070801:2503
Рядом застраивается коттеджный поселок Форест Парк.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли		Стоимость дома	
19 360 000 ₽	×	3 000 000 ₽	×
Первый взнос		Срок ипотеки	
6 708 000 ₽	×	30 лет	×

Одна заявка в несколько банков



Альфа-Банк

От 27,5%

От 358 794 ₽

[Перейти к анкете](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#)

№ 3856748499 · 5 января в 15:35 · 334 просмотра (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Польза](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2025. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения 4

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_176_ga_snt_dnp_3856748499?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs... 2/2

Объекты-аналоги, используемые для определения справедливой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:150303:267, 16:24:150303:265

Аналог 1

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_izhs_4602475762?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

03.02.2025, 11:45

Участок 20 га (ИЖС) на продажу в Лаишево | Продажа земельных участков в Лаишево | Авито

Для бизнеса Карьера в Авито Ещё

Разместить объявление Мои объявления

5

4



Avito Недвижимость

Поиск по объявлениям

Найти

Казань,
район, метро

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

Участок 20 га (ИЖС)

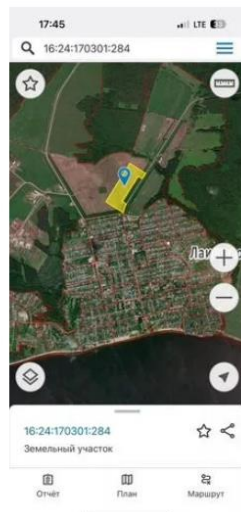
180 000 000 ₽

90 000 ₽ за сотку

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



8 969 968-64-53

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

тимур

Агентство

На Авито с декабря 2015

Реквизиты проверены

4 объявления пользователя

Подписать на продавца

Контактное лицо
артем

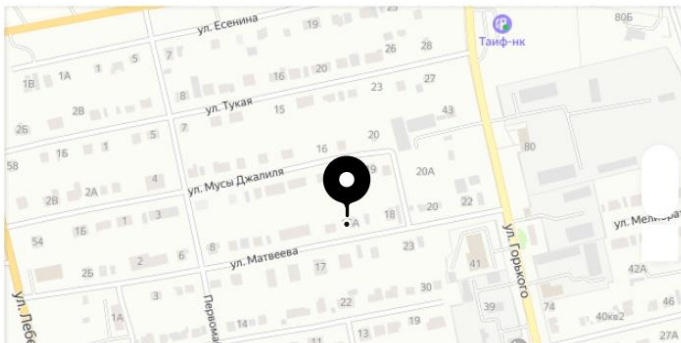
Об участке

Площадь: 2000 сот.

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н,
муниципальное образование Лаишево, Лаишево, ул. Матвеева,
16А

Скрыть карту



https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_izhs_4602475762?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA 1/2

Avito Путешествия

Теперь и в отелях

Всё пройдёт
как забронировано

Более 13 000
отелей

Сообщения 4

03.02.2025, 11:45

Участок 20 га (ИЖС) на продажу в Лаишево | Продажа земельных участков в Лаишево | Авито



Описание

Продам участок под ИЖС есть проект разделения на 143 участка по 10 соток плюс дороги. Участок пока не разделен на мелкие! (в процессе). Прямая продажа от собственника
Хорошее место у дороги на въезде!

№ 4602475762 · 6 января в 17:08 · 468 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Польза](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2025. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Сообщения 4

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_izhs_4602475762?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2N... 2/2

Аналог 2

https://www.avito.ru/rybnaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_468_ga_izhs_4081578639?context=H4sIAAA_AAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

03.02.2025, 11:46

Участок 46,8 га (ИЖС) на продажу в Рыбной Слободе | Продажа земельных участков в Рыбной Слободе | Авито

Для бизнеса Карьера в Авито Ещё

Разместить объявление Мои объявления

5

4



Авито Недвижимость

Поиск по объявлениям

Найти

Казань,
район, метро

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

Участок 46,8 га (ИЖС)

270 000 000 Р

57 692 Р за сотку

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

8 924 038-64-48

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Рыбно-Слободский

Частное лицо

На Авито с января 2023

Подписаться на продавца



Об участке

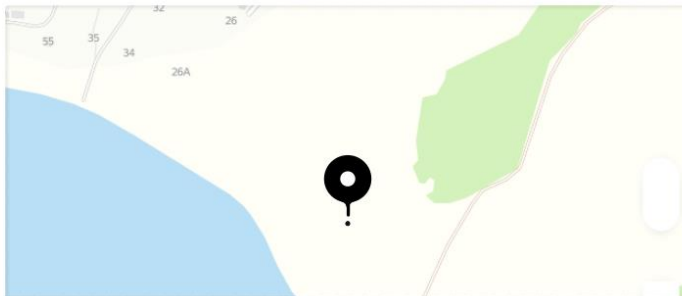
Площадь: 4680 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Республика Татарстан, Рыбно-Слободский р-н, Троицко-Урайское сельское поселение

Скрыть карту



Путешествия

**Теперь
и в отелях**

Всё пройдёт
как забронировано

более 13 000
отелей

Сообщения 4

https://www.avito.ru/rybnaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_468_ga_izhs_4081578639?context=H4sIAAA_AAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

1/2

03.02.2025, 11:46

Участок 46,8 га (ИЖС) на продажу в Рыбной Слободе | Продажа земельных участков в Рыбной Слободе | Авито



Описание

Уникальное предложение в Рыбно-Слободском муниципальном районе Республики Татарстан.

4 участка категории ИЖС, общей площадью 46,8 га, в прекрасном месте, идеальном для строительства коттеджного поселка, базы отдыха или загородного дома. Или иного использования на усмотрение покупателя. Удивительный природный ландшафт.

С высокого крутого берега открывается живописный вид на Каму и острова ее бассейна.

Коммуникации проходят по границе участка.

Со стороны ЭПУ САБЫГАЗ имеется заключение о возможности газификации.

1 ЧАС 20 МИНУТ ДО КАЗАНИ, 29 КМ ОТ ТРАССЫ М7

Кадастровые номера участков:

16:34:210801:121

16:34:210801:120

16:34:210701:10

16:34:210701:11

Предложение: 100% в капитале ООО с единственным участником, владеющим данной землей;

Реклама 12+

YOTA

**МОЖНО
и в будни**

299 Р/МЕС **100** ГБ

Безлимитные приложения

ЗАКАЗАТЬ SIM

ООО «Скарпель», ИНН 7701725181, 127006 г. Москва, Оружейный пер., д. 41, оф. 48, ОГРН 15077746847690.
Подробнее на yotaf.ru. Реклама. 12+

№ 4081578639 · 19 января в 10:48 · 1284 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Польза](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2025. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения 4

https://www.avito.ru/rybnaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_468_ga_izhs_4081578639?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOj... 2/2

Аналог 3

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_izhs_4627931048?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

03.02.2025, 11:45

Участок 10 га (ИЖС) на продажу в Лаишево | Продажа земельных участков в Лаишево | Авито

Для бизнеса Карьера в Авито Ещё

Разместить объявление Мои объявления

5

4



Авито Недвижимость

Поиск по объявлениям

Найти

Казань,
район, метро

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

Участок 10 га (ИЖС)

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку

170 000 000 ₽

170 000 ₽ за сотку

8 958 745-28-33

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Даниил

Частное лицо

На Авито с января 2023

Документы проверены

Эковклад: -13,3 тонн CO₂

Подписать на продавца



Об участке

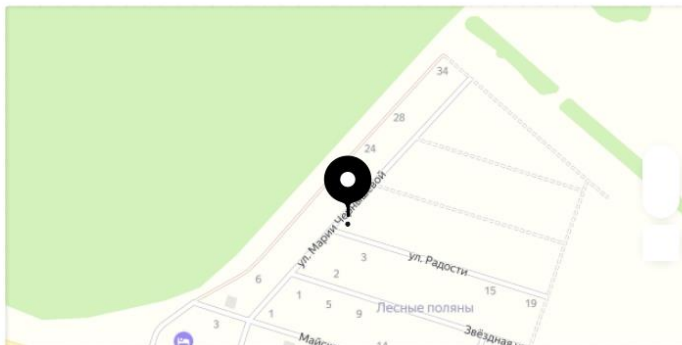
Площадь: 1000 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н,
муниципальное образование Лаишево, коттеджный пос. Лесные
поляны, ул. Марии Чернышёвой

[Скрыть карту](#)



**Теперь
и в отелях**

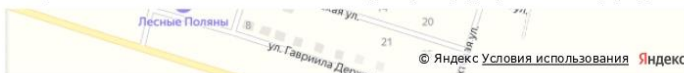
Всё пройдёт
как забронировано

Сообщения 4

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_izhs_4627931048?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA 1/2

03.02.2025, 11:45

Участок 10 га (ИЖС) на продажу в Лаишево | Продажа земельных участков в Лаишево | Авито



Описание

Продается поселок Лесные Поляны

Земельный участок 10 Гектар

Размежеванный на участки от 6 до 10 соток

Газ, центральное водоснабжение (проведенное по улицам), Электричество.

№ 4627931048 · 13 января в 21:51 · 129 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Польза](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2025. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Сообщения 4

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_izhs_4627931048?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2N... 2/2

ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

Частное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Институт непрерывного образования»

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Радыгина Анна Сергеевна

с 11 октября 2019 г. по 20 апреля 2020 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

«Институте непрерывного образования» по дополнительной профессиональной программе «Оценка собственности: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением аттестационной комиссии от 20 апреля 2020 г. диплом предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки собственности: оценки стоимости предприятия (бизнеса)

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

373100195911

Документ о квалификации

Регистрационный номер 280-2020
Город Горько
Иваново
Дата выдачи 20.04.2020

Руководитель
Секретарь

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Радыгина
Анна Сергеевна**

Паспорт выдан: ТП УФМС России по
Республике Татарстан в Менделеевском р-не

Зарегистрирована: Республика Татарстан,
Менделеевский р-он, г. Менделеевск, ул.
Юбилейная, д.4, кв. 82

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 1151
Дата выдачи: 24 февраля 2021 г

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



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035653-1

« 19 » января 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Радыгиной Анне Сергеевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

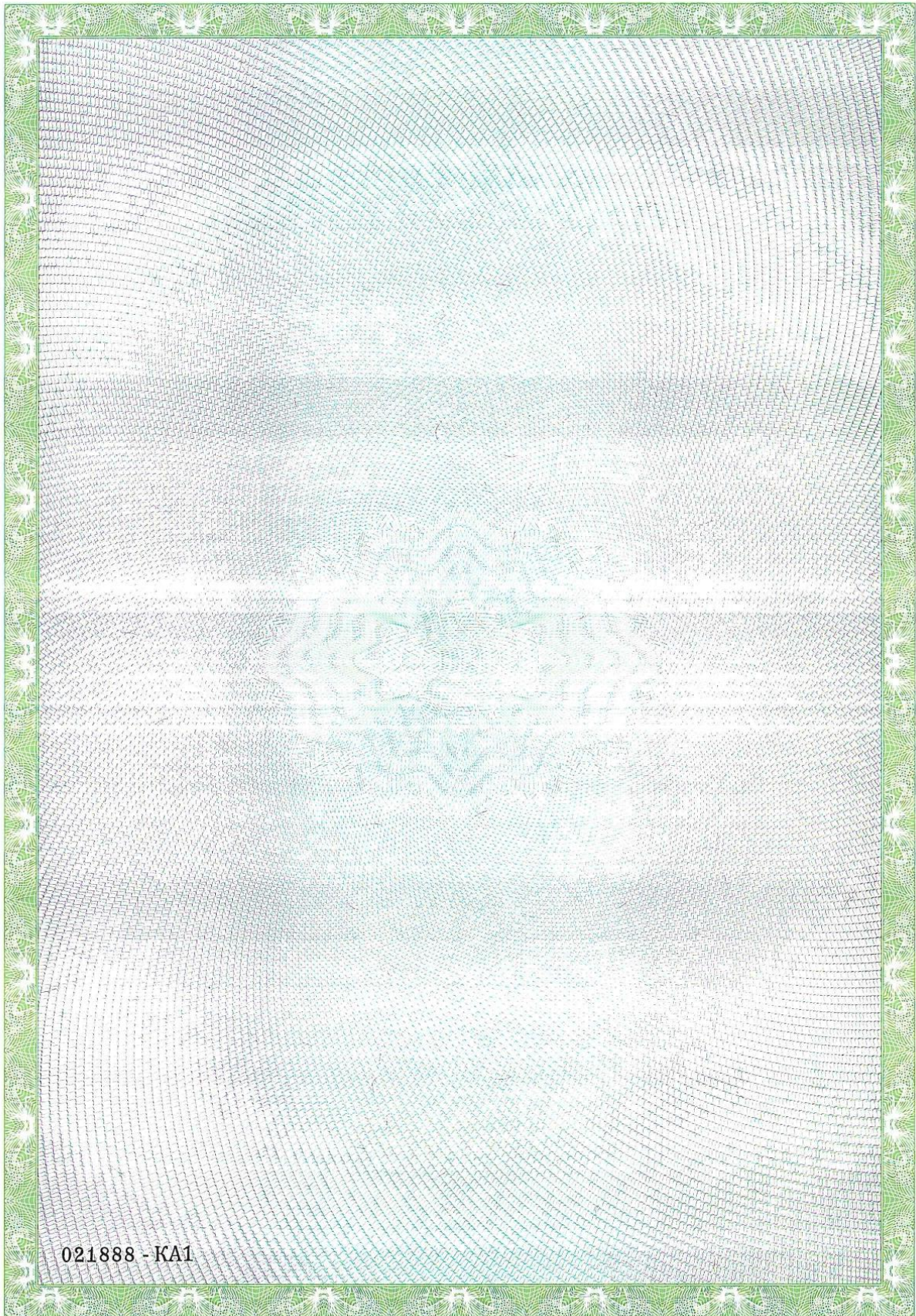
от « 19 » января 2024 г. № 331

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » января 2027 г.



021888 - KA1

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

РЕСО
ГАРАНТИЯ

РЕСО-ГАРАНТИЯ
INSURANCE COMPANY
6, Nagorny prospekt, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2543149859

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Нагорный проспект, Нагорный пр-д, д. 6, стр. 9, эт. 3, Ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045320) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «19» марта 2024г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Радыгина Анна Сергеевна РФ, Республика Татарстан, г. Менделеевск, ул. Юбилейная, д. 4, кв. 82 Паспорт серия 9223 № 375773 Выдан в МВД ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН от 29.09.2023 г.
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 20.03.2024 г. по 24 часа 00 минут 19.03.2025 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 20.03.2024 г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение I: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2543149859 от «14» февраля 2024г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е.
Код 19334524	

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

Страхователь
М.П. (подпись)



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

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ **ГАРАНТИЯ**

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

ПОЛИС

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

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

Дата оформления полиса «22» февраля 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

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

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

Страхователь

М.П.

