



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 № 4992

**об оценке справедливой стоимости земельных участков
с кадастровыми №№ 16:24:160303:4563, 16:24:160303:4564, категория земель:
земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для
сельскохозяйственного производства, адрес (местонахождение) объектов: Рос-
сийская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный
район, Большекабанское сельское поселение**

Заказчик: ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Гори-
зонТ»

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки: 30.04.2025г.

Дата составления отчета: 05.05.2025г.

Казань 2025г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	11
5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	18
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	19
8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	25
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	28
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	44
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	50
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	63
ПРИЛОЖЕНИЕ	64

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке и Техническим заданием №173 от 05.05.2025 г. к указанному договору, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка справедливой стоимости объектов, в составе объекта оценки:

1) Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4563, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для сельскохозяйственного производства, площадью 9746 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение;

2) Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4564, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для сельскохозяйственного производства, площадью 36890 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение.

Дата определения стоимости объекта оценки 30.04.2025г.

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 Стандартами и правилами СПО, членом которой является Оценщик, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость объектов в составе объекта оценки по состоянию на 30.04.2025г. составляет с учетом округления:

**2 930 500 (Два миллиона девятьсот тридцать тысяч пятьсот) рублей¹,
а именно:**

№	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4563, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для сельскохозяйственного производства, площадью 9746 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	9 746	760 500
2	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4564, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для сельскохозяйственного производства, площадью 36890 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	36 890	2 170 000
ИТОГО:		46 636	2 930 500

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

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

Оценщик


Носова И.П.

¹ Согласно ст. 146-2 пп.6 Налогового кодекса Российской Федерации сделки купли-продажи земли не облагаются НДС

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	<p>1) Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4563, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для сельскохозяйственного производства, площадью 9746 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение;</p> <p>2) Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4564, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для сельскохозяйственного производства, площадью 36890 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение.</p>
Имущественные права на объект оценки	<p>Вид права: Общая долевая собственность Субъект права: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт" Ограничения (обременения): Доверительное управление, аренда, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости</p>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>Общая долевая собственность Ограничения (обременения): Доверительное управление, аренда, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости</p>
Цель оценки (необходимость проведения оценки ²⁾)	<p>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».</p>
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	<p>Справедливая стоимость объекта оценки Предпосылки стоимости – стандартные рыночные (при наиболее эффективном использовании). Основания для установления предпосылок: Приказ Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...» установлено, что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость». Справедливая стоимость объекта оценки определяется в отчете как иная расчетная величина. Иные расчетные величины: справедливая стоимость объекта оценки (определение справедливой стоимости закреплено в Приказе Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...»).</p>
Дата оценки	30.04.2025г.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 05.05.2025г.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	<p>Выписки из ЕГРН Договор аренды земельного участка, № ПИФ/686/190620, выдан 19.06.2020</p>
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	Не привлекаются

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

внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления технического задания	На дату составления задания на оценку специальных допущений не предусмотрено. 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. Осмотр объекта оценки не предусмотрен.
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	<ol style="list-style-type: none"> 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 залoгу. 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.

	<p>Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.</p> <p>9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно вида стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</p> <p>10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».</p>
Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты	<ol style="list-style-type: none">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:<ul style="list-style-type: none">- «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

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	Техническое задание №173 от 05.05.2025 г. к договору № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г., об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт» и ООО «КонТраст»
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Объект оценки	1) Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4563, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для сельскохозяйственного производства, площадью 9746 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение; 2) Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4564, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для сельскохозяйственного производства, площадью 36890 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение.
Имущественные права на объект оценки:	Вид права: Общая долевая собственность Субъект права: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт" Ограничения (обременения): Доверительное управление, аренда, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	30.04.2025г
Дата составления отчета	05.05.2025г

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельного участка по состоянию на 05.05.2025г. округленно составляет:

2 930 500 (Два миллиона девятьсот тридцать тысяч пятьсот) рублей³,

а именно:

№	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4563, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для сельскохозяйственного производства, площадью 9746 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	9 746	760 500
2	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4564, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для сельскохозяйственного производства, площадью 36890 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	36 890	2 170 000
ИТОГО:		46 636	2 930 500

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

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

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

2. Мнение лица, проводившего оценку, относительно стоимости является действительным на дату

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

проведения оценки, специально оговоренную настоящим отчетом. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические изменения или решения Правительства, указы Президента и местных органов власти, которые могут произойти после этой даты и повлиять на суждения эксперта.

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

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

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

6. Оценка проводится без проведения осмотра, в связи с ограниченным доступом к объекту оценки.

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

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

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

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

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

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	
Фамилия, имя, отчество	Носова Ирина Петровна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет». №000605 от 23.01.2019г. (Регистрационный номер 1757, включен в реестр членов 17.08.2015г
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №060005887 выдан Институтом непрерывного образования НОУ ВПО Институт управления «ТИСБИ»
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 039003-1 от 19.06.2024 г., действующий до 19.06.2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	№922/2681786408 от 17.09.2024г. выдан Страховым обществом РЕСО-ГАРАНТИЯ, срок действия с 02.10.2024г. по 01.10.2025г., страховая сумма 30 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrust.bz; Т.277-73-62
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт»
Реквизиты (ОГРН, ИНН/КПП)	1021401047799 от 15.08.2022 г., ИНН/КПП 1435126890/165701001
Место нахождения	420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1
СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»
Сокращенное наименование	ООО «КонТраст»
Основной государственный регистрационный номер	1151690036574, дата присвоения 29.04.2015г
Место нахождения	420059, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул Оренбургский тракт, д. 8д, помещ. 1007
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/2769669103 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2025 г. по 25.03.2026 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	<ul style="list-style-type: none"> • Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке; • Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; • Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя; • Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ	
Наименованное	Не привлекались
Контактная информация	-
Квалификация	-
Опыт	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-
ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	
Наименованное	Не привлекались
Контактная информация	-
Квалификация	-
Опыт	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-

4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

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

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

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

4.2. Специальные стандарты оценки

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

4.3. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик: стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017).

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

- ✓ разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;
- ✓ разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;
- ✓ (разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;
- ✓ представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;
- ✓ прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;
- ✓ контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;
- ✓ ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях" и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;
- ✓ организация информационного и методического обеспечения своих членов;

- ✓ осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций;
- ✓ осуществление экспертизы отчетов».

Указанные стандарты использовались в соответствии с членством оценщика в СРО .

4.4. 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.

5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может

применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
2. Общие стандарты оценки (Федеральные стандарты оценки ФСО №№I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200).
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611.
4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
5. Гражданский кодекс Российской Федерации.
6. «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
7. Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», М.: Маросейка, 2009г.
8. Учебное пособие. «Экономика недвижимости». Российская экономическая академия им. Г.В.Плеханова, Москва, 1999 год.
9. Найденов Л.И. «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости»- Казань, 2009г., стр.100
10. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
11. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. «Оценка для целей залога» учебное пособие, М., «Финансы и Статистика», 2008г.
12. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/ В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 4-е изд., перераб. – М.: КНОРУС, 2012. – 264с. ISBN 978-5-406-01517-9
13. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Часть 1. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2024 г.
14. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Часть 2. Земельные участки. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2024 г.
15. Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка).
16. Информационные сайты www.avito.ru, www.cian.ru, и другие.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Объектом оценки является:

1. Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4563, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для сельскохозяйственного производства, площадью 9746 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение
2. Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4564, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для сельскохозяйственного производства, площадью 36890 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение.

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

- Выписки из ЕГРН от 30.04.2025г.
- Договор аренды земельного участка, № ПИФ/686/190620, выдан 19.06.2020

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://nspd.gov.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.

7.2. Сведения об объекте оценки представлены в таблицах ниже.

Таблица 7.1 Общие сведения об объекте оценки

Сведения о земельном участке		
Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4563, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для сельскохозяйственного производства, площадью 9746 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4564, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для сельскохозяйственного производства, площадью 36890 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение
Кадастровый номер	16:24:160303:4563	16:24:160303:4564
Площадь, кв.м.	9746	36890
Адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Кадастровая стоимость, руб.	данные отсутствуют	данные отсутствуют
УПКСЗУ, руб.	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Балансовая стоимость, руб.	данные не предоставлены	данные не предоставлены

Сведения о земельном участке		
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт"	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт"
Правоустанавливающий (правоподтверждающий) документ	Выписки из ЕГРН от 30.04.2025г.	Выписки из ЕГРН от 30.04.2025г.
Обременения (обременения)	Доверительное управление, Аренда, Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации	Доверительное управление, Аренда, Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации

Таблица 7.2 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Характеристика	Описание
Имущественные права на объект оценки	Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт"
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости
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

Оценщик определял справедливую стоимость объектов оценки исходя из предположения, что объект оценки имеет **обременение аренда**.

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

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

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

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

Текущее использование объектов оценки: оценщик исходил из предположения, что оцениваемые земельные участки предполагается использовать под производственную деятельность согласно НЭИ.

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

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

7.3. Характеристики местоположения объектов оценки

Объекты оценки находятся по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение.

Краткий обзор региона.

Республика Татарстан — субъект Российской Федерации, республика в её составе. Входит в Приволжский федеральный округ, является частью Поволжского экономического района.

Образована на основании Декрета ВЦИК и СНК от 27 мая 1920 года как Автономная Татарская Соци-

алистическая Советская Республика, с 5 декабря 1936 года — Татарская Автономная Советская Социалистическая Республика.

30 августа 1990 в связи с принятием Декларации о государственном суверенитете была преобразована в Татарскую Советскую Социалистическую Республику, с 7 февраля 1992 Республика Татарстан.

Согласно пункту 2 статьи 1 Конституции Республики Татарстан 1992 года, наименования «Республика Татарстан» и «Татарстан» равнозначны.

Столица — город Казань.

Граничит с Кировской, Ульяновской, Самарской и Оренбургской областями, Республикой Башкортостан, Республикой Марий Эл, Удмуртской Республикой и Чувашской Республикой.

Государственные языки: татарский, русский.

Татарстан расположен в центре Европейской части России на Восточно-Европейской равнине, в месте слияния двух рек — Волги и Камы. Казань находится к востоку от Москвы на расстоянии 800 км (по автомобильным дорогам) / 720 км (по прямой).

Общая площадь Татарстана — 67 836 км². Протяжённость территории республики — 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток.

Высшая точка Татарстана — возвышенность Чатыр-Тау.

Территория республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правом берегу Волги и юго-востоке республики. 90 % территории лежит на высоте не более 200 метров над уровнем моря.

Более 18 % территории республики покрыто лесами, лиственные породы (дуб, липа, берёза, осина), хвойные породы представлены сосной, елью и пихтой. Местная фауна представлена 430 видами позвоночных и беспозвоночных.

Почвы

Почвы отличаются большим разнообразием — от серых лесных и подзолистых на севере и западе до различных видов чернозёмов на юге республики (32 % площади). На территории региона встречаются особенно плодородные мощные чернозёмы, а преобладают серые лесные и выщелоченные чернозёмные почвы.

На территории Татарстана выделяют три почвенных района:

Северный (Предкамье) — наиболее распространены светло-серые лесные (29 %) и дерново-подзолистые (21 %), находящиеся главным образом на водораздельных плато и верхних частях склонов. 18,3 % процента занимают серые и тёмно-серые лесные почвы. На возвышенностях и холмах встречаются дерновые почвы. 22,5 % занимают смытые почвы, пойменные — 6-7 %, болотные — около 2 %. В ряде районов (Балтасинский, Кукморский, Мамадышский) сильна эрозия, коей подвержено до 40 % территории.

Западный (Предволжье) — в северной части преобладают лесостепные почвы (51,7 %), серые и тёмно-серые (32,7 %). Значительную площадь занимают оподзоленные и выщелоченные чернозёмы. Высокие участки района заняты светло-серыми и дерново-подзолистыми почвами (12 %). Пойменные почвы занимают 6,5 %, болотные — 1,2 %. На юго-западе района распространены чернозёмы (преобладают выщелоченные).

Юго-восточный (Закамье) — к западу от Шешмы преобладают выщелоченные и обыкновенные чернозёмы, правобережье Малого Черемшана занято тёмно-серыми почвами. К востоку от Шешмы преобладают серые лесные и чернозёмные почвы, в северной части района — выщелоченные чернозёмы. Возвышения заняты лесостепными почвами, низменности — чернозёмами.

Нефть

Основным ресурсом недр республики является нефть. Республика располагает 800 млн тонн извлекаемой нефти; размер прогнозируемых запасов составляет свыше 1 млрд тонн [24].

В Татарстане разведано 127 месторождений, включающих более 3000 залежей нефти. Здесь расположено второе по величине месторождение в России и одно из крупнейших в мире — Ромашкинское, располагающееся в Лениногорском районе Татарстана. Среди крупных месторождений выделяются Новоелховское и Саусбашское, а также среднее Бавлинское месторождение. Вместе с нефтью добывается попутный газ — около 40 м³ на 1 тонну нефти. Известны несколько незначительных месторождений природного газа и газового конденсата.

Уголь

На территории Татарстана выявлено 112 залежей угля. Вместе с тем в промышленных масштабах могут использоваться только залежи угля, привязанные к Южно-Татарскому, Мелекесскому и Северо-Татарскому районам Камского угольного бассейна. Глубина залегания угля — от 900 до 1400 м

Водные ресурсы

Крупнейшие реки — Волга (177 км по территории республики) и Кама (380 км), а также два притока Камы — Вятка (60 км) и Белая (50 км), обеспечивают общий сток 234 млрд м³/год (97,5 % общего стока всех рек). Кроме них, по территории республики протекают ещё около 500 малых рек длиной не менее 10 км и

многочисленные ручьи. Большие запасы водных ресурсов сосредоточены в двух крупнейших водохранилищах — Куйбышевском и Нижнекамском. В республике насчитывается также более 8 тыс. небольших озёр и прудов.

Гидроэнергопотенциал рек реализуется на р. Каме недозагруженной Нижнекамской ГЭС вырабатывающей около 1,8 млрд кВт·ч/год (по проекту — 2,7 млрд кВт·ч/год). В недрах республики содержатся значительные запасы подземных вод — от сильно минерализованных до слабосоленых и пресных.

Самые крупные водные объекты Татарстана — 4 водохранилища, обеспечивающие республику водными ресурсами на различные цели.

Куйбышевское — создано в 1955 году, самое крупное не только в Татарстане, но и в Европе, обеспечивает сезонное регулирование стока Средней Волги.

Нижнекамское — создано в 1978 году и обеспечивает суточное и недельное перераспределение к гидроузлу.

Заинское — создано в 1963 году, служит для технического обеспечения ГРЭС.

Карабашское — создано в 1957 году, служит для водообеспечения нефтепромыслов и промышленных предприятий.

На территории республики имеется 731 техническое сооружение, 550 прудов, 115 очистных сооружений, 11 защитных дамб.

Подземные воды

По состоянию на 2005 год в Татарстане разведано 29 подземных месторождений пресных вод с запасами примерно 1 млн кубометров/сутки, для промышленного освоения подготовлено примерно треть запасов.

Достаточно велики и запасы минеральных подземных вод. По состоянию на 2004 год общие запасы минеральных подземных вод составляют 3,293 тысяч кубометров в сутки.

Экология

В целом экологическое состояние удовлетворительное. Лесистость Татарстана составляет 16,2 % (Российской Федерации в целом — 45,4 %). Тенденция ухудшения состояния окружающей среды наметилась после 2000 года. К 2009 году особенно ухудшилось состояние атмосферного воздуха

Население

Численность населения республики, по данным Росстата, составляет 3 886 395 чел. (2022). Плотность населения — 57,28 чел./км² (2022). Городское население — 77,25% (2020). Численность экономически активного населения в Республике Татарстан на 1 января 2008 года составила 1790,1 тыс. человек, или 47,0 % от общей численности населения республики.

В Республике Татарстан проживают представители 115 национальностей, главным образом татары и русские. Численность татар составляет чуть более половины населения республики (53,2 % на 2010 год). На втором месте по численности в населении республики располагаются русские (39,7 % на 2010 год).

Татарстан — один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов России. Республика расположена в центре крупного индустриального района Российской Федерации, на пересечении важнейших магистралей, соединяющих восток и запад, север и юг страны.

Республика Татарстан обладает значительным экономическим потенциалом и развитым человеческим капиталом. Конкурентными преимуществами Татарстана являются выгодное географическое положение, богатые природные ресурсы, высококвалифицированные трудовые ресурсы, мощный промышленный и научный комплекс, развитая транспортная инфраструктура.

В структуре валового регионального продукта Татарстана доля промышленности составляет 48,1%, сельского хозяйства — 5,6%, строительства — 8,1%, транспортировки и хранения — 4,8%.

Промышленный профиль Республики Татарстан определяют нефтегазохимический комплекс, крупные машиностроительные предприятия, производящие конкурентоспособную продукцию, а также развитое электро- и приборостроение.

Татарстан — это регион высокоинтенсивного сельскохозяйственного производства. Занимая 2,2% сельхозугодий России, республика производит 4,2% ее валовой сельхозпродукции.

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

Активно развивается особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Алабуга», где разместилось 57 резидентов, из них 33 предприятия ведут промышленно-производственную деятельность по выпуску конкурентоспособной продукции.

В стадии интенсивного развития находятся уникальный проект нового города и особая экономическая зона технико-внедренческого типа «Иннополис». Резидентами ОЭЗ «Иннополис» являются 84 компании, осуществляют свою деятельность 13 компаний-партнеров.

В республике функционирует пять территорий опережающего социально-экономического развития

(ТОСЭР) в Набережных Челнах, Нижнекамске, Чистополе, Зеленодольске и Менделеевске, на которых зарегистрированы 62 резидента и еще 3 резидента находятся на стадии регистрации (по состоянию на 13.11.2019).

Доля малого и среднего бизнеса в валовом региональном продукте Республики Татарстан составляет 25,6%.

В Татарстане активно развивается инфраструктуры малого и среднего предпринимательства. В республике функционируют 93 объекта инфраструктуры (76 промышленных площадок и 17 промышленных парков), на которых осуществляют деятельность более 1,4 тысяч резидентов.

Успешно функционируют технополис «Химград», индустриальная площадка КИП «Мастер», ЗАО «Инновационно-производственный технопарк «Идея», IT-парк.

Лаишевский райо́н (тат. *Layış rayonı*, Лаэш районы́) — 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.

Лаишевский район был образован 14 февраля 1927 года. В 1963-м его присоединили к Пестречинскому району, а через два года воссоздали как административную единицу с центром в городе Лаишево.

Район часто неофициально именуется «Державинским краем» — по имени самого известного уроженца, русского поэта Гавриила Державина.

Лаишевский район расположен на берегу Куйбышевского водохранилища в 62 км к юго-востоку от Казани. Его территория занимает 2094,43 км². Граничит с Казанью, Пестречинским, Рыбно-Слободским районами, по акватории Куйбышевского водохранилища — с Верхнеуслонским, Камско-Устьинским, Алексеевским, Спасским районами. Крупные реки — Волга, Кама и Мёша[3][6]. Множество мелких озёр; площадь крупного Ковалевского озера — 1,245 км².

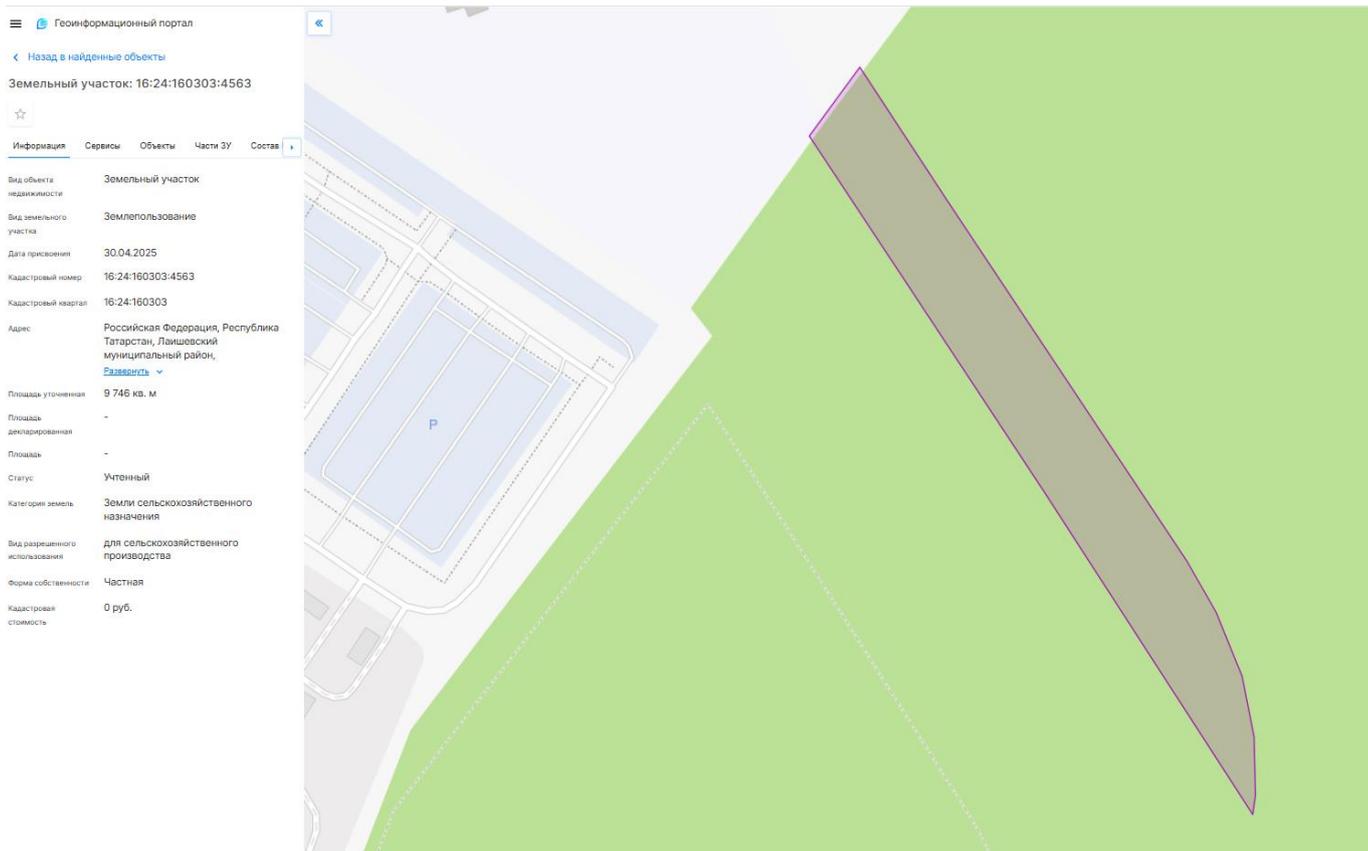
По данным 2019 года, в районе проживает 44 458 человек. Согласно переписи 2010-го, русские составляют 55,1 % населения района, татары — 42,1 % , чувашаи — 1 %. В городских условиях проживают 14,69 % населения района.

На 2020 год Лаишевский район в национальном рейтинге занимает 4-е место по качеству жизни среди 43 районов (оценивались доходы местного бюджета, среднемесячная зарплата, инфраструктура, объём инвестиций в основной капитал и другие показатели). Средняя зарплата в Лаишево — 43,6 тысячи рублей, что больше других муниципальных образований.

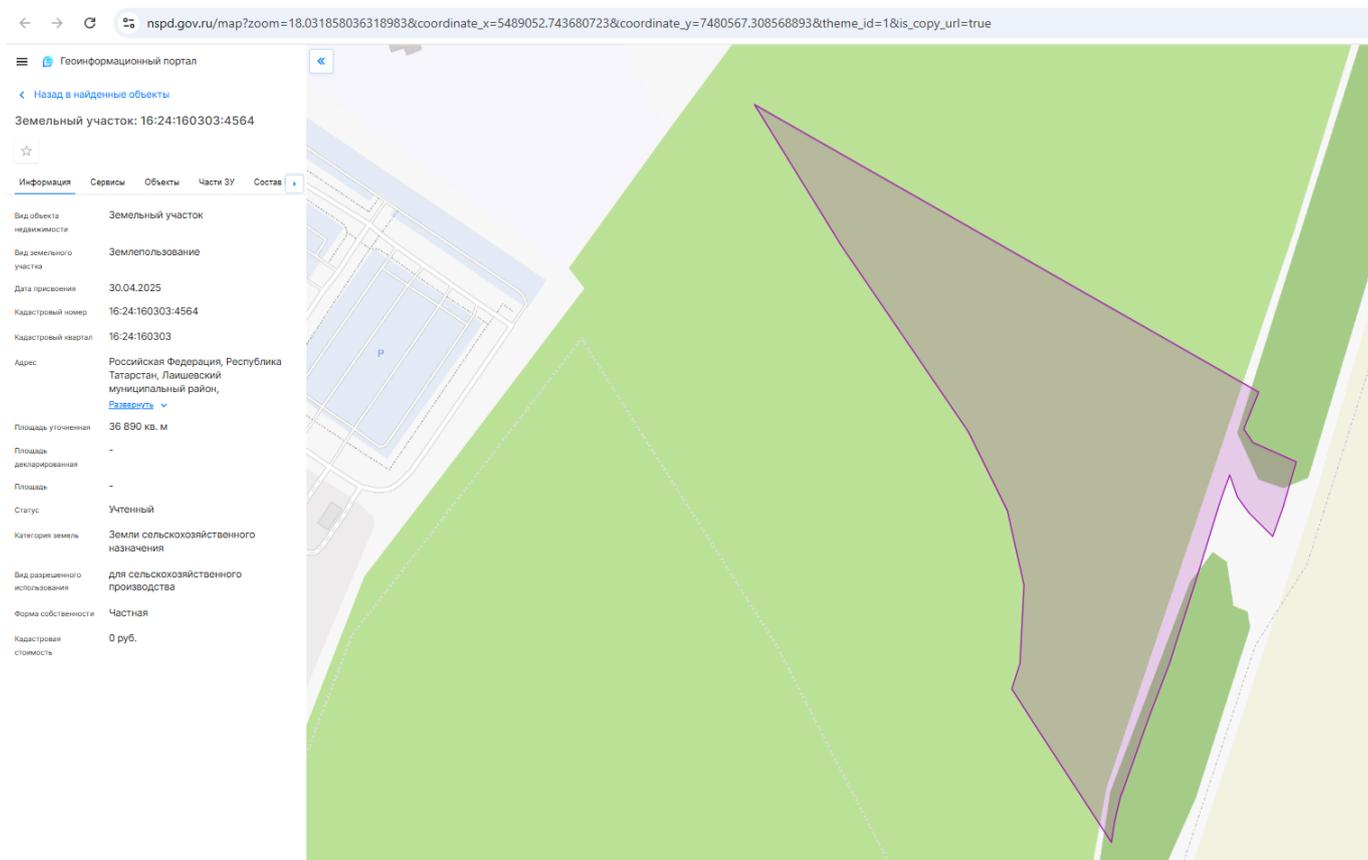
На территории района в 2019 году действовали 540 малых и 10 средних предприятий, а также было зарегистрировано 1274 индивидуальных предпринимателя. В 2018-м доля малого и среднего бизнеса в валовом территориальном продукте района составила 28,6 %.

Благодаря близости к Казани и развитой транспортной инфраструктуре (тут расположен международный аэропорт «Казань»), территория Лаишевского района стала площадкой для работы ряда филиалов столичных организаций Татарстана и компаний из других регионов России. Так, в районе работают группа компаний «Нэфис», технополис «Инвэнт», складской комплекс Ozon, завод промышленной электроники ICL-KPO BC, птицеводческий комплекс «Ак Барс», предприятия пищевой промышленности — «Птицекомплекс Лаишевский», молочный завод, пищекомбинат, рыбозавод, СХП «Юбилейное» и «Казанский жировой комбинат», и другие.

В 2019 году объём выручки сельскохозяйственных предприятий составил 5,5 млрд рублей, основная доля дохода пришлась на производство мяса и птицы. К дополнительным отраслям относятся пчеловодство, выращивание яровой пшеницы, ржи, ячменя, овса, гороха и льна. Крупными сельскохозяйственными производителями являются компания «Нармонка» и СХП «Золотой Колос», а на «Птицекомплекс Лаишевский» и птицефабрику «Яратэль» приходится производство 80 % яиц в Татарстане.



Земельный участок с кад. № 16:24:160303:4563 (<https://nspd.gov.ru/>)



Земельный участок с кад. № 16:24:160303:4564 (<https://nspd.gov.ru/>)

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

8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

8.1. Допущения в отношении объекта оценки и предполагаемой сделки

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

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

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика.

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

3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу.

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

5. 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. 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 справедливая стоимость.

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

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

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

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

8.2. Прочие допущения

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

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

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. 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.

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

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

10. 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.

11. 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.

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

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

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

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

16. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

8.3. Ограничения оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

Обзор макроэкономической ситуации в стране

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Основные экономические показатели России

(по данным [Росстата](#))

(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 (объём 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.	Пассажирооборот 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 <u>Московской биржи</u> на 14.01.2025	61,91	85,75	102,7
23.	Нефть <u>Brent</u> 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-сентябрь 2024 года заключено **611 587** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **9 %** меньше, чем за тот же период 2023 года (**675 375**). Резкое снижение произошло за период июль-сентябрь 2024 года. На фоне инфляции и значительно выросших цен на рынке жилья в новостройках (ажитоажный рост цен существенно превышал рост экономики, производительности и оплаты труда) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до **21%** на сегодня, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объемов ипотечного кредитования (**-21,1%**). Цены стали снижаться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после остановки роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объем предложения снижается из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен некоторым ростом экономики и обесцениванием денег.

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

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

Перспективы рынка недвижимости

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

По мере социально-культурного развития общества, 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. В условиях большого износа жилищного фонда страны и низкой насыщенности рынка новым жильем востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, снизило спрос и остановило рост цен новостроек. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: сократился спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к незначительной коррекции цен. Но в условиях роста себестоимости строительства и обесценивания денег рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. Вторичка, которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к первичке и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег. Поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития 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 рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, 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 спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

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

В таких условиях 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>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 14.01.2025 года.

Анализ влияния общей политической, экономической и социальной обстановки в Республике Татарстан на рынок оцениваемого объекта

Общая характеристика региона

Татарстан – один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов России. Республика расположена в центре крупного индустриального района Российской Федерации, на пересечении важнейших магистралей, соединяющих восток и запад, север и юг страны.

Республика Татарстан обладает значительным экономическим потенциалом и развитым человеческим капиталом. Конкурентными преимуществами Татарстана являются выгодное географическое положение, богатые природные ресурсы, высококвалифицированные трудовые ресурсы, мощный промышленный и научный комплекс, развитая транспортная инфраструктура.

В структуре валового регионального продукта Татарстана доля промышленности составляет 48,1%, сельского хозяйства – 5,6%, строительства – 8,1%, транспортировки и хранения – 4,8%.

Промышленный профиль Республики Татарстан определяют нефтегазохимический комплекс, крупные машиностроительные предприятия, производящие конкурентоспособную продукцию, а также развитое электро- и радиоприборостроение.

Татарстан – это регион высокоинтенсивного сельскохозяйственного производства. Занимая 2,2% сельхозугодий России, республика производит 4,2% ее валовой сельхозпродукции.

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

Активно развивается особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Алабуга», где разместилось 57 резидентов, из них 33 предприятия ведут промышленно-производственную деятельность по выпуску конкурентоспособной продукции.

В стадии интенсивного развития находятся уникальный проект нового города и особая экономическая зона технико-внедренческого типа «Иннополис». Резидентами ОЭЗ «Иннополис» являются 84 компании, осуществляют свою деятельность 13 компаний-партнеров.

В республике функционирует пять территорий опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР) в Набережных Челнах, Нижнекамске, Чистополе, Зеленодольске и Менделеевске, на которых зарегистрированы 62 резидента и еще 3 резидента находятся на стадии регистрации (по состоянию на 13.11.2019).

Доля малого и среднего бизнеса в валовом региональном продукте Республики Татарстан составляет 25,6%.

В Татарстане активно развивается инфраструктуры малого и среднего предпринимательства. В республике функционируют 93 объекта инфраструктуры (76 промышленных площадок и 17 промышленных парков), на которых осуществляют деятельность более 1,4 тысяч резидентов.

Успешно функционируют технополис «Химград», индустриальная площадка КИП «Мастер», ЗАО «Инновационно-производственный технопарк «Идея», IT-парк.

Источник: <https://tatarstan.ru/about/economy.htm>

Основные тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан

Социально-экономическое развитие Республики Татарстан в январе-июне 2024 года

Производство товаров и услуг

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

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

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

отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 106,7%.

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

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

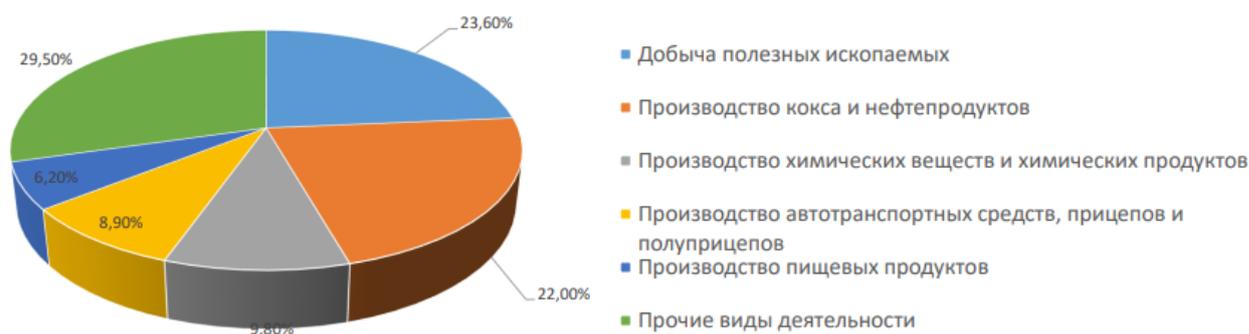


Рисунок 9.1 Структура отгрузки товаров собственного производства в январе -июне 2024 г.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-июне 2024г. составил 316,1 млрд рублей, или 125,5% к уровню января-июня 2023г.

За январь-июнь 2024г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 120,4 млрд рублей, или 126,0% к уровню января-июня 2023г.

Жилищное строительство

В январе-июне 2024г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 2420,1 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 104,2% к уровню января-июня 2023г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 11636 квартир общей (полезной) площадью 589,3 тыс. кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство

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

Сельское хозяйство

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

Животноводство

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

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

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

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

Потребительский рынок

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

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-июне 2024г. составил 187379 рублей.

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

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-июне 2024г. составил 44,6%, непродовольственных товаров – 55,4%.

В январе-июне 2024г. населению республики оказано платных услуг на 228,3 млрд рублей, что с учетом индекса потребительских цен на услуги составило 106,1% к январю-июню 2023г.

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



Рисунок 9.2 Структура платных услуг населению в январе-марте 2024 г.

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

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

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

Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в июне 2024г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,7% (в июне 2023г. – 100,7%).

Индекс потребительских цен в июне 2024г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары – 100,8%, непродовольственные товары – 100,1%, услуги – 101,1%.

Индекс потребительских цен в январе-июне 2024г. по отношению к январю-июню 2023г. составил 107,8%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-июне 2024г. по сравнению с январем-июнем 2023г. составил 126,2%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 120,7%.

Рынок труда

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

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

Источник: https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub_4267021.pdf

9.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

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

Рынок недвижимости 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.

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

1. Вид передаваемых прав:

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

2. Тип рынка:

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

3. Местоположение:

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

4. Количественные характеристики:

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

5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.⁴

Рассматриваемые в данном Отчете земельные участки относятся к категории земельных участков: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, состояние земельных участков - незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки и смены разрешенного использования.

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

Анализ рынка земельных участков для индивидуального жилищного строительства на момент оценки показал, что сегмент рынка сопоставимых с объектом оценки земельных участков в Республике Татарстан Лаишевском районе мало развит, выявлены единичные предложения. Также анализировались предложения на продажу земельных участков из указанного сегмента рынка, расположенные в соседних районах республики, сопоставимых по местоположению.

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

⁴ 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>

Таблица 9.1. Сведения о продаже сопоставимых земельных участков

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.	17 630	19 360 000	1 098	08.04.2025	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/zemelye_uchastki/uchastok_176_ga_snt_dnp_3856748499
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение	67 900	50 000 000	736	25.03.2025	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 обременений.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 кодекса РФ.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 агролесомелиоративные и агрофитомелиоративные насаждения,5. Водные объекты - в том числе пруды,6. Некапитальные строения7. Нестационарные торговые объектыКадастровый номер участка: 16:24:070807:6Участок подходит как под строительство собственной усадьбы с лесом, прудами и прочими радостями тихой и спокойной жизни, так и под производство, хранение, переработку различной продукции.Отлично подходит для тех кто не хочет, чтобы рядом с Вашим домом поселился 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/zemelye_uchastki/uchastok_679_ga_snt_dnp_4521665257?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н Населенный пункт Кирби, м12	54 300	2 000 000	37	04.04.2025	Срочная продажа. Продаю С/Х землю. Рядом земли размежеваны под коттеджный поселок трасса Москва-Казань, перспективный участок. Собственник. 16:24:110301:651	https://www.avito.ru/stolbische/zemelye_uchastki/uchastok_54_ga_snt_dnp_3246406786?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
4	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	44 790	5 000 000	112	26.03.2025	Продается сельсох. земля в с. Кирби Лаишевского района	https://www.avito.ru/stolbische/zemelye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_7237041459?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
							OiJlc1NQcVozUXRxUTBEQ2xQJjt98Rv2vD8AAAA
5	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение	170 000	1 400 000	8	23.03.2025	Продаются 4 участка земли с/х назначения. Находятся все в одном месте(~17 га 4 пая), правильной формы, не на магистралях, недалеко от аэропорта. На все вопросы отвечу по телефону. Цена указана за один участок. Предложение от собственника, без посредников!	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_17_ga_snt_dnp_4841638625?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpeFVmNDVXaWJYaXBvRDd6Ijt9CXqKRD8AAAA
6	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Егорьево, Дачная ул. Скрыть карту	336 000	9 000 000	27	09.04.2025	Продается земельный участок с/х назначения. Участок ровный. Рядом озеро(50м), лес. До р. Меша 2 км. Идеально подойдет для частной усадьбы, глэмпинга, коттеджного поселка. До Казани 30 км. Рядом находятся поселки Кзыл Иль, Березовка, Пальцовка. Разумный торг.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_336_ga_snt_dnp_4501673519?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJyU3ZsaGVjVnZjcjBWUfhnIjt9v4iuCj8AAAA
7	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби, Сельсоветская ул.	54 300	50 000 000	921	19.04.2025	Продам землю , 5,43га, ровный, проведён свет . Разрешено строительство. Рядом трасса М12. На соседнем участке открыли коттеджный поселок «Новое Кирби» построили дома . Торг уместен .	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_543_ga_snt_dnp_2248457774?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5SjSW56dE0wT3d1cGVBenRCIjt96IOGYD8AAAA
8	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	179 744	22 000 000	122	07.04.2025	Продается земля сельхозназначения. Недалеко от Казани, рядом платная дорога М 12 Кадастровый номер: 16:24:110302:531 Реальному покупателю торг уместен Очень перспективный участок.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_1797_ga_snt_dnp_3897689601?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5SjSW56dE0wT3d1cGVBenRCIjt96IOGYD8AAAA
9	Татарстан респ., Лаишевский район, Кирби село	187 000	5 400 000	29	21.04.2025	2 участка: 16:24:110301:414, 16:24:110301:411, Земли сельскохозяйственного назначения, ВРИ :для сельскохозяйственного производства , участки ровные. Лаишевский район с.Кирби. Рядом: Столбище, Сокуры, Кабаны, река Мёша. Недалеко проходит трасса М-12.	https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.564780950911633&coordinate_x=5485084.014275815&coordinate_y=7470887.567758729&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=36345

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
10	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	44 936	2 000 000	45	23.03.2025	Продаю земельный участок 4,49 га. Категория земель: земли сельскохозяйственного производства в Лаишевском районе В Кирбинском сельском поселение.Находится прямо возле аэропорта. Кадастровый номер 16:24:110301:725	https://www.avito.ru/stolbische/ze_melnye_uchastki/uchastok_449_ga_snt_dnp_4469735238?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ3T21YeGN5ODRpREZkb110Ijt9qNaP9j8AAAA
11	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение	27 000	1 999 000	74	14.04.2025	Арт. 43213393 Продаю земельный участок на первой линии трассы М12 Земельные участки подходят под промышленное производство, базы, склады 1 уч 2,7 гектараНа данный момент земельный участок сельскохозяйственного назначения Дополнительную информацию и документы предоставляю по телефону. Звоните!!!	https://www.avito.ru/stolbische/ze_melnye_uchastki/uchastok_27_ga_promnaznacheniya_2977695461?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Таким образом, диапазон цен на земельные участки по состоянию на дату оценки колеблется от 8 руб./кв.м. до 1098 руб./кв.м. По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в местоположении, площади и др.

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

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

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

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

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

1-й уровень

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

2-й уровень

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

3-й уровень

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

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Таблица 9.2 Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

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

Факторы влияния	Учитываемые факторы
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

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

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

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

Таблица 9.3 Ценообразующие факторы и обоснование их значений.

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

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

Наименование	Значение
расчетов при приобретении объектов	варианты, из которых можно выделить три типичных:
	- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
	- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости;
	- рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.

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

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

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

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

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

4. По данным мониторинга рынка Оценщиком было установлено, что диапазон цен на земельные участки, сопоставимые с объектом оценки по состоянию на дату оценки, колеблется от 8 руб./кв.м. до 1098 руб./кв.м. По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в местоположении, площади и др. (без учета скидки на торг). По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в площади, местоположении относительно автомагистралей, наличием/отсутствием асфальтированных подъездных путей и др.

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

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

При определении ликвидности объекта оценки Оценщиком были проанализированы факторы:

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

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

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 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	7	4	3	4	5
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	10	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	6	23	13	11	13	17
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	25	15	12	15	20

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,
- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра: территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

← Назад

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

1. Типичный срок экспозиции составляет 8-25 месяцев, при среднем значении 15 месяцев.
2. Степень ликвидности объектов оценки - низкая.

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 (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 объекта оценки, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объектов оценки будет являться вариант использования в соответствии с назначением – под с/х производство.

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

11.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

Согласование задания на оценку с Заказчиком.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

1. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
2. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке и определение итоговой стоимости объекта оценки.
3. Составление отчета об оценке объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2.1. Доходный подход

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

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком,

определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

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

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

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

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

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

Однако, при расчете величины арендной платы за пользование земельным участком, для которых отсутствует рыночная информация по сдаче в аренду аналогов, *доходный подход* является наиболее оптимальным. В случае, когда определена рыночная стоимость сдаваемого в аренду объекта, величину арендной платы возможно определить методом капитализации дохода (в технике рекапитализации) доходного подхода.

11.2.2. Затратный подход

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

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2.3. Сравнительный подход

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

11.3. Обоснование выбора подходов и методов

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

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

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

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

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

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

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

Таблица 11.1. Выбор метода оценки объекта оценки

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

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод остатка	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие улучшений, приносящих доход либо возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Не применяется из-за большого количества допущений в расчетах.
Метод предполагаемого использования	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Применяется, как правило, если текущее использование земельного участка не совпадает с наиболее эффективным.

Таким образом, учитывая выше сказанное, при оценке справедливой стоимости земельных участков применялся метод сравнения продаж.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Определение стоимости земельных участков методом сравнительного анализа продаж

Сравнительный подход – совокупность методов, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. При этом руководствуются принципом замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Отсюда следует, что методы сравнительного подхода позволяют определить стоимость замещения. В зависимости от полноты собранной информации выбирают тот или иной практический метод оценки. Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества реализуется в следующих методах:

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

Обеспеченность информацией об объектах сравнения влияет на выбор метода расчета стоимости. Если удается найти близкий или практически идентичный аналог, то применяют метод прямого сравнения; если находят конструктивно подобные аналоги, то используют методы расчета по удельным показателям или корреляционно-регрессионным моделям. Руководствуясь положением ФСО № 1 о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Оценщик, исходя из объема информации о технических характеристиках здания, предоставленной Заказчиком, для расчета справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода определил метод прямого сравнительного анализа продаж.

Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода

Метод применяется для оценки земельных участков, как застроенных, так и незастроенных. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на справедливую стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;
- условия сделки;
- условия финансирования;
- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

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

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:

1. Выбор района с развитым рынком

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

2. Выбор объектов-аналогов.

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

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

Таблица 12.1 Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости земельных участков

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н Населенный пункт Кирби, м12	54 300	2 000 000	37	04.04.2025	Срочная продажа. Продаю С/Х землю. Рядом земли размежеваны под коттеджный поселок трасса Москва-Казань, перспективный участок. Собственник. 16:24:110301:651	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_54_ga_snt_dnp_3246406786?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAO D_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
2	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	44 790	5 000 000	112	26.03.2025	Продается сельсох. земля в с. Кирби Лаишевского района	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_7237041459?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_A MD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlc1NQcVozUXRxUTBE Q2xQIjI98Rv2vD8AAAA
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	44 936	2 000 000	45	23.03.2025	Продаю земельный участок 4,49 га. Категория земель: земли сельскохозяйственного производства в Лаишевском районе В Кирбинском сельском поселение.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_449_ga_snt_dnp_4469735238?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJ

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
						Находится прямо возле аэропорта. Кадастровый номер 16:24:110301:725	sb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjEzT21YeGN5ODRpREZkb1lOJt9qNaP9j8AAAA
4	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение	27 000	1 999 000	74	14.04.2025	Арт. 43213393 Продаю земельный участок на первой линии трассы М12Земельные участки подходят под промышленное производство, базы, склады1 уч 2,7 гектара На данный момент земельный участок сельхозназначенияДополнительную информацию и документы предоставляю по телефону. Звоните!!!	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_promnaznacheniya_2977695461?context=H4sIAAAAAAAsA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA

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

3. Выбор единицы сравнения.

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

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

4. Выбор параметров сравнения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Определение поправок и порядок их внесения

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

Поправки могут быть процентными и стоимостными.

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

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

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

Денежные поправки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка определяется по формуле:

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

где

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

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

C_{ос} – данные для образца сравнения.

Последовательность внесения поправок:

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

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

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

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

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

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

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

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

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

По данным 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., Нижний Новгород, 2024 г., табл. 124, расширенный интервал скидки на торг для земельных участков с/х назначения принята -14,0%.

Таблица 282. 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	12,9%	12,0%	13,7%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,9%	11,1%	12,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,0%	12,7%	15,2%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,7%	9,1%	10,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,0%	14,6%	17,4%

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 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 рассматриваемых объектов и объектов-аналогов.

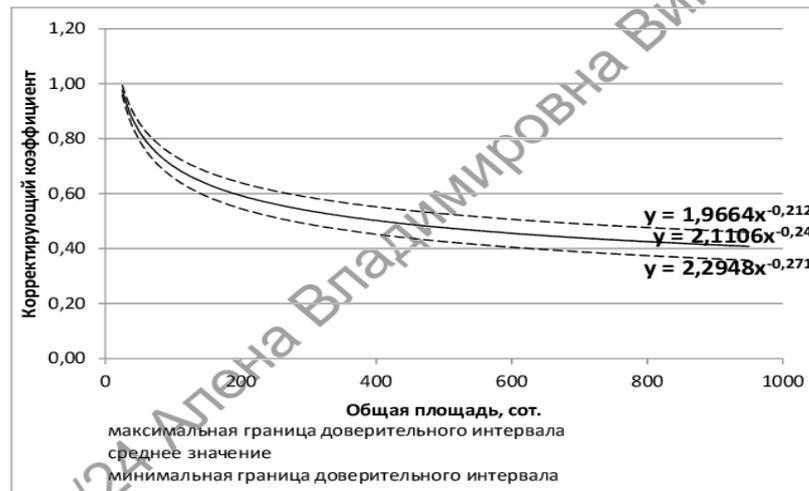
Местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную справедливую стоимость. Влияние данного фактора сугубо индивидуально и определяется в каждом конкретном случае на основании тщательного анализа характеристик оцениваемого объекта и сопоставимых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

Корректировка не применялась, все объекты аналоги расположены в одном районе, имеют одинаковую коммерческую привлекательность.

Поправка на размер (масштаб) участка. 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.

Корректировка для земельных участков вносится в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение.», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2024г.

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



**Рис 14. Зависимость удельной цены земельных участков
от площади, усредненные данные по России.
Доверительный интервал.**

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

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

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

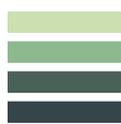
На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет справедливой стоимости земельного участка путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

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

Расчет стоимости земельного участка методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в следующих таблицах:

Таблица 12.2 Расчет стоимости земельного участка (кадастровый номер 16:24:160303:4564) методом сравнительного подхода

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
	А0	А1	А2	А3	А4
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н Населенный пункт Кирби, м12	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение
Цена сделки руб.	?	2 000 000	5 000 000	2 000 000	1 999 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	36,83	111,63	44,51	74,04
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение



Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
	A0	A1	A2	A3	A4
поправка на торг, %		-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%
поправка, руб.		-5,16	-15,63	-6,23	-10,37
с поправкой на торг, руб.		31,68	96,00	38,28	63,67
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		31,68	96,00	38,28	63,67
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		31,68	96,00	38,28	63,67
Дата сделки	30.04.2025	04.04.2025	26.03.2025	23.03.2025	14.04.2025
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		31,68	96,00	38,28	63,67
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н Населенный пункт Кирби, м12	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		31,68	96,00	38,28	63,67
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		31,68	96,00	38,28	63,67
Вид разрешенного использования	с/х	с/х	с/х	с/х	с/х
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		31,68	96,00	38,28	63,67
Форма участка	близкая к правильной	близкая к правильной	близкая к правильной	близкая к правильной	близкая к правильной
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		31,68	96,00	38,28	63,67
Площадь, м2	36 890	54 300	44 790	44 936	27 000
поправка на площадь, коэф.	-0,240	1,10	1,05	1,05	0,93
поправка, %		9,7%	4,8%	4,8%	-7,2%
поправка, руб.		3,08	4,58	1,86	-4,60
с поправкой, руб.		34,76	100,58	40,13	59,08
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
значение	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		34,76	100,58	40,13	59,08
Обратная величина валовой коррекции	65,74	10,29	20,98	20,62	13,86

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
	A0	A1	A2	A3	A4
Вес при согласовании	1,00	0,16	0,32	0,31	0,21
вклад в итоговую стоимость, руб.		5,44	32,09	12,59	12,45
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	62,57				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	2 308 300				

Таблица 12.3 Расчет стоимости земельного участка (кадастровый номер 16:24:160303:4563) методом сравнительного подхода

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
	A0	A1	A2	A3	A4
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н Населенный пункт Кирби, м12	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение
Цена сделки руб.	?	2 000 000	5 000 000	2 000 000	1 999 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	36,83	111,63	44,51	74,04
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-14%	-14%	-14%	-14%
поправка, руб.		-5,16	-15,63	-6,23	-10,37
с поправкой на торг, руб.		31,68	96,00	38,28	63,67
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		31,68	96,00	38,28	63,67
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		31,68	96,00	38,28	63,67
Дата сделки	30.04.2025	04.04.2025	26.03.2025	23.03.2025	14.04.2025
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		31,68	96,00	38,28	63,67
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н Населенный пункт Кирби, м12	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		31,68	96,00	38,28	63,67
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		31,68	96,00	38,28	63,67
Вид разрешенного использования	с/х	с/х	с/х	с/х	с/х

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
	A0	A1	A2	A3	A4
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		31,68	96,00	38,28	63,67
Форма участка	близкая к правильной				
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		31,68	96,00	38,28	63,67
Площадь, м2	9 746	54 300	44 790	44 936	27 000
поправка на площадь, коэф.	-0,24	1,51	1,44	1,44	1,28
поправка, %		51,0%	44,2%	44,3%	27,7%
поправка, руб.		16,16	42,43	16,96	17,64
с поправкой, руб.		47,84	138,44	55,24	81,31
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.				
значение	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		47,84	138,44	55,24	81,31
Валовая коррекция, руб.		11,00	26,81	10,73	7,28
Абсолютная валовая коррекция, %	167,24%	51,02%	44,20%	44,31%	27,71%
Обратная величина валовой коррекции	10,09	1,96	2,26	2,26	3,61
Вес при согласовании	1,00	0,19	0,22	0,22	0,36
вклад в итоговую стоимость, руб.		9,29	31,05	12,36	29,09
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	81,79				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	797 100				

Учет обременений объектов оценки

Земельные участки на дату оценки имеют обременение: аренда

При анализе рынка установлено, что рынок аренды аналогичных объектов не развит, предложений, сопоставимых по основным характеристикам с оцениваемыми объектами, предлагаемых в аренду – не найдено.

Определение стоимости оцениваемого объекта методом вычисления процента от рыночной стоимости объекта недвижимости

Таким образом, расчет величины годовой рыночной арендной платы, производится по следующей формуле:

$$A = C_{он} * Kд,$$

где

A – величина годовой рыночной арендной платы.

C_{он} – справедливая стоимость объекта недвижимости.

Kд – коэффициент, отражающий доходность рынка.

Ставка капитализации принята по данным «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации.», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2024г. составляет 6,1 %

Таблица 258. Значения ставки капитализации. Значения, усредненные по городам России. Коллективное мнение экспертов - оценщиков. Расширенный интервал.

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

Таким образом, справедливая стоимость годовой арендной платы за использование объектов оценки составит:

Таблица 12.4 Расчет стоимости арендной платы

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Ставка капитализации, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость арендной платы за год с НДС, руб.
Земельные участки	797 100	6,10%	48 623	48 623

Таблица 12.5 Условия договора

Договор	Площадь согласно договора	Дата заключения	Арендная плата на дату оценки, руб./мес.	Арендная плата, руб./мес./кв.м.	Срок	Дата завершения договора
№ПИФ/ДА/ТМ Девелоп	1272000	19/06/2020	2500	0,002	9 лет	18/06/2029

Размер арендной платы, в соответствии с договором аренды, находится на уровне ниже рыночной ставки аренды объекта оценки.

Таблица 12.6 Расчет разницы между арендными платами

Рыночная ставка аренды, руб./кв.м.	Ставка аренды по договору, руб./кв.м.	Разница, руб./кв.м.	Оставшийся срок договора округленно, мес.
0,09	0,002	0,08	50

Влияние обременения на рыночную стоимость объекта оценки рассчитывалась как сумма, которую собственник недвижимого имущества потеряет за оставшийся срок договора аренды, приведенная на дату оценки.

Формула расчета текущей стоимости издержек ⁶

$$PV = A \left[\frac{1 - \frac{1}{(1+r)^N}}{r} \right]$$

где

A = сумма аннуитета,

r = процентная ставка за период, соответствующая частоте выплаты аннуитета (например, годовой, ежеквартальный или ежемесячный),

N = количество аннуитетных платежей.

⁶ <https://fin-accounting.ru/cfa/11/quantitative/cfa-how-to-calculate-present-value-of-series-of-cash-flows-annuity-and-perpetuity>

Формула расчета в Microsoft Excel =-ПС(r;N;A;;0)

Таблица 12.7 Расчет издержек собственника от наличия обременений

Показатель	Расчет	Источник
Количество периодов, мес. (N)	50	Расчет оценщика
Процентная ставка (r)	0,0051	Месячная ставка капитализации (Ставка капитализации / 12 мес.)
Разница в арендной ставке, руб./кв.м. (A)	0,085	Расчет оценщика
Текущая стоимость издержек. руб./кв.м.	-3,74 Р	Расчет оценщика
Текущая стоимость издержек. руб.	-174 466 Р	Расчет оценщика

Величина потерь от наличия обременений в отношении каждого объекта в составе объекта оценки определена с учетом стоимости доли земельных участков в сумме стоимости долей. расчет стоимости обременений и итоговой справедливой стоимости земельных участком приведены в таблице 12.8.

Таблица 12.8 Стоимость справедливая земельных участков составляет

№	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Обременение, руб.	Справедливая стоимость с учетом округления, руб	Справедливая стоимость с учетом округления, обременения, руб
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4563, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для сельскохозяйственного производства, площадью 9746 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	9 746	-36 460	797 000	760 500
2	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4564, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для сельскохозяйственного производства, площадью 36890 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	36 890	-138 006	2 308 000	2 170 000
	ИТОГО:	46 636	-174 466	3 105 000	2 930 500

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

В данном случае, в процессе проведения оценочных работ оценщики применили только один подход – сравнительный, соответственно данному подходу присвоен вес 1,00.

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

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, представленной и проанализированной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость объектов в составе объекта оценки по состоянию на 30.04.2025г. составляет с учетом округления:

**2 930 500 (Два миллиона девятьсот тридцать тысяч пятьсот) рублей⁷,
а именно:**

№	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4563, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для сельскохозяйственного производства, площадью 9746 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	9 746	760 500
2	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4564, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для сельскохозяйственного производства, площадью 36890 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	36 890	2 170 000
	ИТОГО:	46 636	2 930 500

Оценщик

Носова И.П.

Директор ООО «КонТраст»



Нефедова М.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ 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: 2	Всего листов выписки: 6
30.04.2025г.			
Кадастровый номер:	16:24:160303:4563		
Номер кадастрового квартала:	16:24:160303		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.04.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение		
Площадь, м2:	9746 +/- 173		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 3 - Описание местоположения земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Гайнуллова Ольга Равхатовна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ООО УК "Ак Барс Капитал", 1435126890		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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: 5	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
30.04.2025г.			
Кадастровый номер:	16:24:160303:4563		
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 16:24:160303:4563-16/130/2025-1 30.04.2025 13:26:25
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		30.04.2025 13:26:25
	номер государственной регистрации:		16:24:160303:4563-16/130/2025-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		срок не определен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Федеральное дорожное агентство (Росавтодор)
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Распоряжение Министерства транспорта Российской Федерации Федеральное дорожное агентство, № 1113-р, выдан 09.06.2014
	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:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	
Всего разделов: 2		
Всего листов выписки: 6		
30.04.2025г.		
Кадастровый номер: 16:24:160303:4563		
4.2	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	вид:	30.04.2025 13:26:25
	дата государственной регистрации:	16:24:160303:4563-16/130/2025-4
	номер государственной регистрации:	срок не определен
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Транснефть Прикамье", ИНН: 1645000340
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	Земельный Кодекс РФ, № 137-ФЗ, выдан 25.10.2001
	основание государственной регистрации:	Постановление Кабинета Министров РТ "Об утверждении Порядка использования земель в охранных зонах трубопроводов", № 395, выдан 20.08.2007
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.3	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	Доверительное управление
	вид:	30.04.2025 13:26:25
	дата государственной регистрации:	16:24:160303:4563-16/130/2025-3
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 18.08.2009 по 01.02.2030 с 18.08.2009 по 01.02.2030
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F8BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	
Всего разделов: 2		
Всего листов выписки: 6		
30.04.2025г.		
Кадастровый номер: 16:24:160303:4563		
4.4	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Ак Барс -Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Ак Барс-Горизонт", № 04082009, выдан 04.08.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 11, выдан 19.03.2020
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	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:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	30.04.2025 13:26:25
номер государственной регистрации:	16:24:160303:4563-16/130/2025-2	
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.01.2025 по 18.06.2029	
4.4	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Проект", ИНН: 1655499008
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №1 к договору аренды земельных участков № ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года, выдан 31.08.2022

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F8BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 6	
30.04.2025г.	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4563
	<p>Договор аренды земельного участка, № ПИФ/686/190620, выдан 19.06.2020</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 19.06.2020 №ПИФ/686/190620, № 1, выдан 10.09.2021</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года, № 2, выдан 16.04.2024, дата государственной регистрации: 25.04.2024, номер государственной регистрации: 16:24:160303:4358-16/134/2024-8</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года, выдан 18.07.2024, дата государственной регистрации: 23.07.2024, номер государственной регистрации: 16:24:160303:4358-16/132/2024-11</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года, № 4, выдан 04.09.2024</p> <p>Дополнительное соглашение №5 к договору аренды земельных участков № ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года, № 4, выдан 02.12.2024</p> <p>Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды (перенайме), № б/н, выдан 20.01.2025</p>
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 обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 6	
30.04.2025г.	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4563
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 Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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: 7
30.04.2025г.			
Кадастровый номер:	16:24:160303:4564		
Номер кадастрового квартала:	16:24:160303		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.04.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение		
Площадь, м2:	36890 +/- 1681		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Гайнуллова Ольга Равхатовна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ООО УК "Ак Барс Капитал", 1435126890		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	 Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	

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: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
30.04.2025г.			
Кадастровый номер:	16:24:160303:4564		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный реинтный 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 16:24:160303:4564-16/130/2025-1 30.04.2025 13:26:25
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		30.04.2025 13:26:25
	номер государственной регистрации:		16:24:160303:4564-16/130/2025-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		срок не определен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Федеральное дорожное агентство (Росавтодор)
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Распоряжение Министерства транспорта Российской Федерации Федеральное дорожное агентство, № 1113-р, выдан 09.06.2014
	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:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	 Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
30.04.2025г.			
Кадастровый номер:		16:24:160303:4564	
4.2	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	вид:	30.04.2025 13:26:25	
	дата государственной регистрации:	16:24:160303:4564-16/130/2025-4	
	номер государственной регистрации:	срок не определен	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Транснефть Прикамье", ИНН: 1645000340	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	Земельный Кодекс РФ, № 137-ФЗ, выдан 25.10.2001	
	основание государственной регистрации:	Постановление Кабинета Министров РТ "Об утверждении Порядка использования земель в охранных зонах трубопроводов", № 395, выдан 20.08.2007	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.3	ведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	Доверительное управление	
	вид:	30.04.2025 13:26:25	
	дата государственной регистрации:	16:24:160303:4564-16/130/2025-3	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 18.08.2009 по 01.02.2030 с 18.08.2009 по 01.02.2030	
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC1A1A023B64597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
30.04.2025г.			
Кадастровый номер:		16:24:160303:4564	
4.4	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Ак Барс-Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Ак Барс-Горизонт", № 04082009, выдан 04.08.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 11, выдан 19.03.2020	
	сведения об управляющем залоге 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	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	30.04.2025 13:26:25	
	номер государственной регистрации:	16:24:160303:4564-16/130/2025-2	
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.01.2025 по 18.06.2029		
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Проект", ИНН: 1655499008		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №1 к договору аренды земельных участков № ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года, выдан 31.08.2022		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC1A1A023B64597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
30.04.2025г.	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4564
	<p>Договор аренды земельного участка, № ПИФ/686/190620, выдан 19.06.2020</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 19.06.2020 №ПИФ/686/190620, № 1, выдан 10.09.2021</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года, № 2, выдан 16.04.2024, дата государственной регистрации: 25.04.2024, номер государственной регистрации: 16:24:160303:4358-16/134/2024-8</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года, выдан 18.07.2024, дата государственной регистрации: 23.07.2024, номер государственной регистрации: 16:24:160303:4358-16/132/2024-11</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года, № 4, выдан 04.09.2024</p> <p>Дополнительное соглашение №5 к договору аренды земельных участков № ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года, № 4, выдан 02.12.2024</p> <p>Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды (перенайме), № б/н, выдан 20.01.2025</p>
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 обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 6

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
30.04.2025г.	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4564
5	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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: 7
30.04.2025г.			
Кадастровый номер:		16:24:160303:4564	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:4000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Договор аренды земельного участка № 190620

г. Казань

«19» июня 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «АК БАРС – Горизонт», зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером 1021401047799, ИНН 1435126890, КПП 165701001, находящееся по адресу: г. Казань, ул. Меридианная, д.1А, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Гайзатуллина Рамиля Ринатовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Республиканский агропромышленный центр инвестиций и новаций», в лице исполнительного директора Нурхаметова Радима Ниязовича, действующего на основании доверенности №16АА 5650059 от 27.12.2019 года именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующий земельный участок:
 - 1.1.1. Часть земельного участка площадью 127,2 га., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 646,36 га., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кадастровым номером **16:24:000000:5946**, по границам контуров **16:24:000000:5946/14**, площадью 123 га, **16:24:000000:5946/24**, площадью 4,2 га (далее – Часть земельного участка).
 - 1.1.2. Схема расположения передаваемого в аренду Части земельного участка является приложением к настоящему договору (Приложение №2).
- 1.2. Земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ рентного «АК БАРС – Горизонт», доверительное управление которым осуществляется ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» и подтверждается:
 - Выпиской из ЕГРН дата выдачи «22» января 2019 г. в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:5946.
- 1.3. Арендодатель гарантирует, что на дату подписания настоящего договора, передаваемые Часть земельного участка никому не проданы, не заложены, в споре и под запрещением (арестом) не состоят, свободны от любых прав третьих лиц и иных обременений, кроме доверительного управления.
- 1.4. Часть земельного участка, указанные в п. 1.1.1, настоящего договора, предоставляется Арендатору во временное пользование для проведения следующих работ: проведение сельскохозяйственной выставки, для демонстрации современных технологий и разработки в сельскохозяйственном производстве, селекционные достижения в растениеводстве, новинки животноводства.
- 1.5. Приведенная в настоящем договоре характеристика земельного участка является окончательной. Вся деятельность арендатора, изменяющая приведенную характеристику, может осуществляться с письменного разрешения Арендодателя.
- 1.6. На момент подписания договора Стороны не имеют претензий к состоянию передаваемого предмета Договора и его характеристикам.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 2.1. Срок аренды устанавливается с «19» июня 2020 года по «18» июня 2029 года включительно. Срок аренды Части земельного участка исчисляется с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Части земельного участка.
- 2.2. Действие настоящего Договора прекращается со дня, следующего после даты, указанной в пункте 2.1.
Окончание срока действия Договора не освобождает стороны от полного исполнения всех обязательств по настоящему Договору, не выполненных на момент прекращения Договора.
- 2.3. Стороны договариваются, что при заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению Сторон.
- 2.4. По истечению срока аренды или в случае его расторжения, Арендатор обязан передать Арендодателю земельные участки на основании акта приема-передачи, подписанного Сторонами в течении 5 рабочих дней.

Арендодатель

№ х. № 02/03/13-35
«13» 04 2020.

Арендатор

- 2.5. При наличии в том необходимости и коммерческой целесообразности стороны настоящего Договора аренды вправе рассмотреть вопрос о продлении срока действия (продлонгации) договора на определенный обоюдным решением период времени (срок) или на неопределенный срок (по выбору сторон договора) на тех же или иных, определенных сторонами, условиях аренды.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 3.1. Ежемесячная арендная плата устанавливается в размере – 2 500 (Две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20%.
- 3.2. Расчеты по настоящему Договору производиться в безналичном порядке путем перечисления денежных средств в размере, предусмотренном п. 3.1, на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.
- 3.3. Указанные платежи должны осуществляться Арендатором ежемесячно до 5-го числа текущего месяца.
- 3.4. Обязанность Арендатора по оплате арендной платы считается исполненной с даты зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.
- 3.5. Увеличение размера арендной платы оформляется дополнительным соглашением.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 4.1. Арендатор имеет право:
- 4.1.1. Использовать Часть земельного участка на условиях, установленных настоящим Договором исходя и вида деятельности Арендатора на данный Земельный участок.
- 4.1.2. Требовать досрочного расторжения настоящего договора, если Арендодатель не предоставляет Часть земельного участка, необоснованно уклоняется от подписания акта приема-передачи Части земельного участка, либо создает препятствия пользованию Части земельного участка.
- 4.1.3. Передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка на основании письменного согласия собственника земельного участка. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные ЗК РФ (п. 6 ст. 22 ЗК РФ).
- 4.2. Арендатор обязан:
- 4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.
- 4.2.2. Использовать Часть земельного участка в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 4.2.3. Уплачивать арендную плату в размере, порядке и на условиях, установленных настоящим договором, и в течении 5 (пяти) рабочих дней после оплаты направить Арендодателю платежный документ, подтверждающий факт оплаты.
- 4.2.4. В случае направления Арендатору письменного предупреждения о неисполнении им обязательств по внесению арендной платы он обязан внести арендную плату в течении 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.
- 4.2.5. Обеспечивать Арендодателю, представителям органов государственного земельного контроля, представителям служб Международного аэропорта «Казань» имени Г.М. Тукая доступ на Часть земельного участка по их требованию.
- 4.2.6. Соблюдать установленный режим использования земель в соответствии с действующим законодательством. Также соблюдать нормы и правила, установленные Воздушным кодексом Российской Федерации в связи с расположением Части земельного участка в близ приаэродромной территории, которая является зоной с особыми условиями использования территорий.
- 4.2.7. Письменно в десятидневный срок уведомлять Арендодателя:
- об изменении своих реквизитов: наименования, юридического, почтового адреса, предназначенного для направления Арендодателем соответствующих писем и уведомлений, платежных и иных реквизитов, а также данных о лице, имеющего право представлять Арендатора и действовать от его имени (с доверенностью или без таковой);
 - о реорганизации, ликвидации или начале процедуры несостоятельности (банкротства), прекращении или приостановлении в установленном порядке хозяйственной деятельности Арендатора органами государственной власти;
- В случае нарушения Арендатором условий об уведомлении Арендодателя об изменении своих реквизитов, письма и другая корреспонденция, направляемые Арендодателем по указанному в Договоре адресу, считаются направленными Арендатору Арендодателем, а Арендатор, вне зависимости от фактического получения, считается извещенным, получившим соответствующие письма, корреспонденцию.

Арендодатель _____

Арендатор _____

- 4.2.8. Выполнять условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.
- 4.2.9. По истечении срока договора вернуть Часть земельного участка Арендодателю в течении 5 календарных дней в состоянии, пригодном для их дальнейшего использования по целевому назначению, по Акту приема-передачи.
- 4.2.10. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Татарстан.
- 4.2.11. Не допускать ухудшения экологической обстановки на территории в результате своей хозяйственной деятельности, не нарушать права других землепользователей.
- 4.2.12. Производить мероприятия в целях охраны земельного участка, в том числе по сохранению почв, по защите земель от негативных (вредных) воздействий, в результате которых происходит деградация земельного участка, по ликвидации последствий загрязнения и захламления земельного участка.
- 4.2.13. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.
- 4.2.14. Не осуществлять на земельном участке работы, для проведения которых требуются соответствующие разрешения уполномоченных на то органов, без получения таковых.
- 4.2.15. В случае ухудшения состояния Части земельного участка, а также после завершения проведения сельскохозяйственной выставки согласно п. 1.4., проводить работы по рекультивации (восстановлению плодородного слоя) Части земельного участка в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Республики Татарстан, в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.

Арендодатель имеет право:

- 3.1. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случае существенного нарушения условий настоящего договора, при использовании Части земельного участка не в соответствии с условиями настоящего Договора, а также при использовании способами, приводящими к его порче, в случае необоснованного не подписанного Арендатором дополнительных соглашений к настоящему договору и нарушения других условий настоящего Договора.
- 3.2. На беспрепятственный доступ на территорию Части земельного участка с целью их осмотра на предмет соблюдения настоящего договора.
- 3.3. На возмещение убытков, причинённых ухудшением состояния Части земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.4. Арендодатель обязан:

- 4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего договора.
 - 4.4.2. Письменно уведомлять Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы.
- 4.5. Арендатор и Арендодатель имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

За неисполнение или ненадлежащее исполнение любого из своих обязательств по договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В случае, неисполнения Арендатором обязательств по внесению арендной платы, арендатор обязан уплатить Арендодателю по его требованию неустойку в размере 0.2% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение, или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, войны, принятия органами государственной власти и органами местного самоуправления актов, существенно затрудняющих или делающих невозможным исполнение обязательств по настоящему договору и др.

Сторона, для которой стало невозможно исполнение обязательств по настоящему договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, обязана немедленно уведомить другую Сторону о наступлении указанных обстоятельств.

Арендодатель _____

Арендатор _____

5. Несвоевременное уведомление другой Стороны о наступлении обстоятельств непреодолимой силы лишает Сторону права ссылаться на них в будущем.
6. Арендатор несет ответственность перед органами осуществляющий государственный земельный контроль за нарушения правил пользования земельным участком.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

1. Настоящий договор, может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон.
2. Все изменения и дополнения к договору оформляются путем подписания Сторонами дополнительного соглашения.
3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленных гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в п.4.3.1 настоящего договора.
4. Стороны договорились, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств Сторон по Договору без направления об этом уведомления.

7. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

1. Все споры и разногласия по настоящему договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров, а в случае не достижения согласия – в Арбитражном суде Республики Татарстан.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Акт приема передачи оказанных услуг по предоставлению арендатору Части земельного участка, указанных в пункте 1.1.1, настоящего договора, подписываются Сторонами не позднее последующего рабочего дня каждого месяца.
2. Любые сообщения и уведомления Стороны обязуются направить друг другу исключительно по адресам, предусмотренным настоящим договором, используя любые виды связи, позволяющие достоверно установить, что документ исходит от Стороны по договору.
3. Все последствия неполучения или ненадлежащего получения любых документов в связи с изменением адреса или нарушения порядка уведомления несет Сторона, изменившая адрес и не уведомившая об этом другую Сторону, использовавшая виды связи, не позволяющие достоверно установить, что документ исходит от Стороны по договору.
4. Сторона, изменившая свой адрес местонахождения или адрес для корреспонденции, номер телефона или факса, номер расчетного счета в банке, не сообщив об изменениях официально другой Стороне, не может ссылаться на неполучение необходимых документов, денежных сумм и иной информации в связи с этими фактами.
5. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует до полного исполнения обязательств сторонами.
6. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации настоящий договор подлежит государственной регистрации вступает в силу для сторон с даты подписания, для третьих лиц – с даты государственной регистрации. Положения договора распространяют свое действие на взаимоотношения сторон с даты его подписания.
7. Настоящий договор и приложения к нему составлены в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
8. Все перечисленные ниже приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора:

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

ОО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентным
К БАРС – Горизонт»
1124, г. Казань, ул. Меридианная д.1а
ИН 1435126890 КПП 165701001
40701810900026300688
ПАО «АК БАРС» Банк г. Казань
30101810000000000805
БИК 049205805

Генеральный директор

_____/Р. Р. Гайзатуллин

Арендодатель

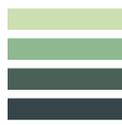
Арендатор:

АО «Республиканский агропромышленный центр
инвестиций и новаций»
420111, г.Казань, ул. Федосеевская, д.36
Поч.адрес 420111, г.Казань, ул. Кремлевская, д.8,
а/я 278
ИНН 1655387463 КПП 165501001 ОГРН
1171690050179
р/сч 40602810900020000054 в ПАО «Ак Барс» Банк
г.Казань
к/сч 30101810000000000805 БИК 049205805
Исполнительный директор

_____/Р.Н. Нурхаметов

м.п.

Арендатор



Ак Барс
Капитал

066

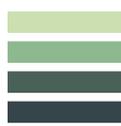
19.06.2021

Генеральный директор
ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ»

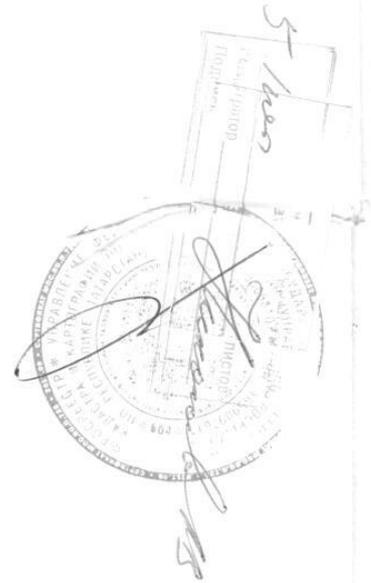
Генеральный директор
Генеральный директор
Генеральный директор



Скреплено печатью



Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Республике Татарстан
Номер регистрационного округа 16
Произведена государственная регистрация
Договора аренды
Дата регистрации 01.07.2020
Номер регистрации 16:24:000000:5946-16/017/2020-5
Регистратор Николаева Л.В.



Дополнительное соглашение №1
к договору аренды земельных участков № ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года

г. Казань

30 августа 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным реитным фондом «АК БАРС – Горизонт», зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером 1021401047799, ИНН 1435126890, КПП 165701001, находящееся по адресу: г. Казань, ул. Меридианная, д.1А, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Гайзатуллина Рамиля Рипатовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Республиканский агропромышленный центр инвестиций и новаций», в лице генерального директора Самодурова Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», и учитывая тот факт, что Земельный участок кадастровый номер 16:24:000000:6573, площадью 6 444 809 кв.м., находящийся по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес местонахождения: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение на основании Распоряжения об изъятии №3588-Р от 25.11.2022 года, был образован из земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:5946, что подтверждается выпиской ЕГРН от 06.07.2022 года, дата перерегистрации земельного участка 01.07.2022 года.

заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года (далее – Дополнительное соглашение), о нижеследующем:

Внести в договор №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года следующие изменения:

1. Изложить п.1.1.1 в следующей редакции:

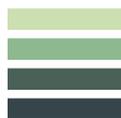
« п.1.1.1. Часть земельного участка площадью 1 272 000 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 6 444 809 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кадастровым номером 16:24:000000:6573, по границам контуров 16:24:000000:6573/17, 16:24:000000:6573/18(далее – Часть земельного участка).

2. Изложить п.3.1. в следующей редакции:

«п.3.1. Ежемесячная арендная плата, начиная с 01.07.2022 года устанавливается в размере – 2 500 (Две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20%.»

3. Дополнительное соглашение распространяет свое действие на взаимоотношения, возникшие с 01.07.2022 года, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. Расходы за государственную регистрацию несет «Арендатор».

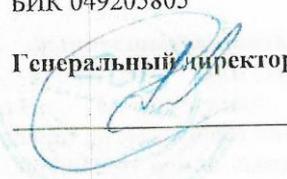
4. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды земельных участков № ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года, составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон и один для хранения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.



Реквизиты и подписи сторон:

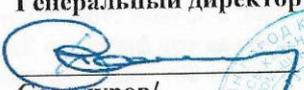
АРЕНДОДАТЕЛЬ:
ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У.
ЗПИФ реальный «АК БАРС – Горизонт»
Юридический адрес: Республика Татарстан, г.
Казань, ул. Меридианная, д.1а
ИНН 1435126890, КПП 165701001, ОГРН
1021401047799
р/с 40701810700022520688 в ПАО «АК БАРС»
БАНК,
г. Казань, к/с 30101810000000000805,
БИК 049205805

Генеральный директор


/Р. Р. Гайзатуллин/

АРЕНДАТОР:
АО «Республиканский
агропромышленный центр инвестиций
и новаций»
420111, г.Казань, ул. Федосеевская, д.36
Поч.адрес 420111, г.Казань, ул.
Кремлевская, д.8, а/я 278
ИНН 1655387463 КПП 165501001 ОГРН
1171690050179
р/сч 40602810900020000054 в ПАО «Ак
Барс» Банк г.Казань
к/сч 30101810000000000805 БИК
049205805

Генеральный директор


/Д.В.
Самодуров/



Вх.№03/05/02-08
от 2.05.2024г

**Дополнительное соглашение №2
к договору аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года**

г. Казань

«16» апреля 2024г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «АК БАРС – Горизонт», зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером 1021401047799, ИНН 1435126890, КПП 165701001, находящееся по адресу: г.Казань, ул. Меридианная, д.1А, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Гайзатуллина Рамиля Ринатовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Республиканский агропромышленный центр инвестиций и новаций», в лице генерального директора Самодурова Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**»,

учитывая, что на дату заключения настоящего **Дополнительного соглашения** (далее – **Дополнительное соглашение**) из земельного участка с кадастровым номером **16:24:000000:6573** (предметом Договора аренды земельного участка №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года (далее – **Договор**) на основании **Дополнительного соглашения №1** от 31.08.2022г. являлись земельные участки с кадастровыми номерами **16:24:000000:6573/17, 16:24:000000:6573/18**) образованы земельный участок с кадастровым номером **16:24:160303:4154** площадью 961 616 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, и земельный участок с кадастровым номером **16:24:000000:7156** площадью 766 397 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, а из земельного участка с кадастровым номером **16:24:160303:4154** образованы земельный участок с кадастровым номером **16:24:160303:4358** площадью 815 011 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, и земельный участок с кадастровым номером **16:24:160303:4359** общей площадью 146 605 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, в свою очередь из земельного участка с кадастровым номером **16:24:000000:7156** образованы земельный участок с кадастровым номером **16:24:160303:4362** площадью 54 952 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, и земельный участок с кадастровым номером **16:24:000000:7387** общей площадью 711 445 кв.м. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, что подтверждается сведениями Единого государственного реестра недвижимости, заключили настоящее **Дополнительное соглашение** к **Договору** о нижеследующем:

1. Внести в **Договор** аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года следующие изменения:

1.1. Изложить п.1.1.1 в следующей редакции:

«1.1.1. земельный участок с кадастровым номером **16:24:160303:4358** площадью 815 011 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение,

Создан электронный образ документа
ф.и.о. *М.А.Ибрагимов*
Дата: 18.04.24

земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4359 общей площадью 146 605 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение,

земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4362 площадью 54 952 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение,

часть земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:7387 общей площадью 711 445 кв.м **в границах контура 16:24:000000:7387/3** площадью **341 250,54 кв.м**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение.

Далее в Договоре вышеуказанные земельные участки упоминаются как Часть земельного участка».

2. Схема расположения арендуемых земельных участков приведена в Приложении № 1 к настоящему Дополнительному соглашению. Приложение № 1 к Дополнительному соглашению является Приложением №3 к Договору.

3. Иные условия Договора не затронуты настоящим Дополнительным соглашением, остаются без изменений.

4. Дополнительное соглашение распространяет свое действие на взаимоотношения Сторон, фактически возникшие с 19.02.2024 года в части земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:160303:4358, 16:24:160303:4359 и с 01.03.2024 года в части земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:000000:7387/3, 16:24:160303:4362, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. Расходы за государственную регистрацию несет Арендатор.

5. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

Реквизиты и подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У.

ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»

Юридический адрес: Республика Татарстан,

г. Казань, ул. Меридианная, д.1а

ИНН 1435126890, КПП 165701001,

ОГРН 1021401047799

р/с 40701810700022520688 в ПАО «АК

БАРС» БАНК г. Казань,

к/с 30101810000000000805,

БИК 049205805

АРЕНДАТОР:

Акционерное общество «Республиканский агропромышленный центр инвестиций и новаций»

Юридический адрес: 420111, г. Казань,

ул. Федосеевская, д.36 офис 422

Почтовый адрес 420111, г. Казань, ул. Кремлевская, д.8, а/я 278

ИНН 1655387463 КПП 165501001

ОГРН 1171690050179

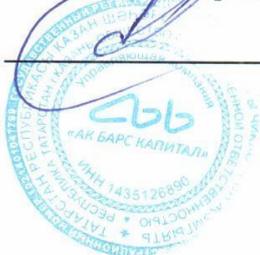
р/сч 40602810900020000054 в ПАО «АК БАРС»

БАНК г. Казань,

к/сч 30101810000000000805

БИК 049205805

Генеральный директор



/Р.Р.Гайзатуллин/

Генеральный директор



/Д.В.Самодуров/

Зареченский отдел
ГБУ МФЦ в Республике Татарстан
420066, Республика Татарстан,
г. Казань, ул. Честюльская, д. 5
Создан электронный образ документа
Ф.И.О. Шаймариев И.А. И
Дата 10.04.24

Приложение №1к Дополнительному соглашению №2
к Договору аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020

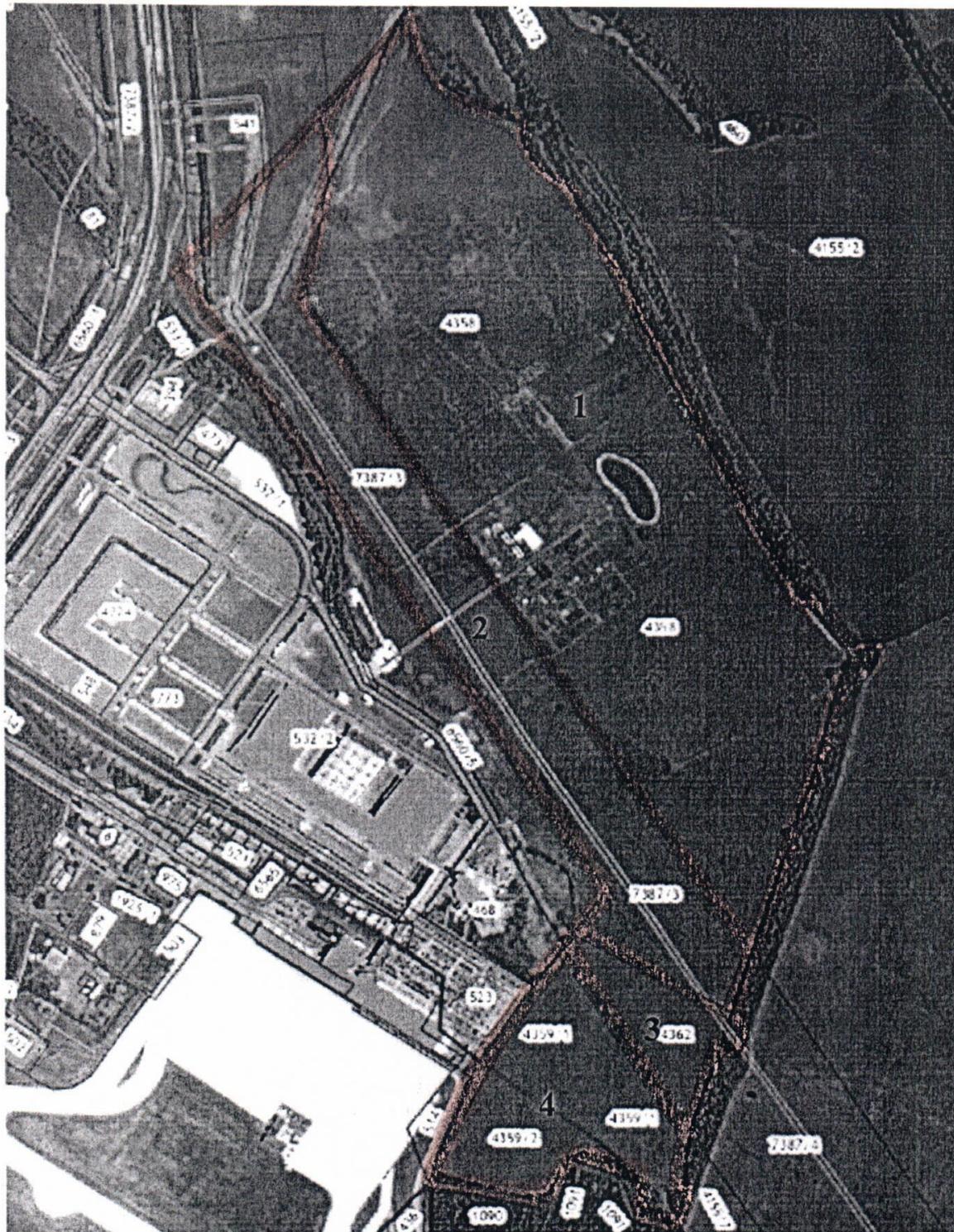
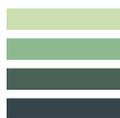


Схема расположения арендуемых земельных участков, указанных в п.1.1
Дополнительного соглашения:
1 - 16:24:160303:4358; 2 - 16:24:000000:7387/3; 3 - 16:24:160303:4362; 4 -16:24:160303:4359.



Реквизиты и подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У.
ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Юридический адрес: Республика Татарстан,
г. Казань, ул. Меридианная, д.1а
ИНН 1435126890, КПП 165701001,
ОГРН 1021401047799
р/с 40701810700022520688 в ПАО «АК
БАРС» БАНК г. Казань,
к/с 30101810000000000805,
БИК 049205805

АРЕНДАТОР:
Акционерное общество «Республиканский
агропромышленный центр инвестиций и
новаций»
Юридический адрес: 420111, г. Казань,
ул. Федосеевская, д.36 офис 422
Почтовый адрес 420111, г. Казань,
ул. Кремлевская, д.8, а/я 278
ИНН 1655387463 КПП 165501001
ОГРН 1171690050179
р\сч 40602810900020000054 в ПАО «АК
БАРС» БАНК г. Казань,
к\сч 30101810000000000805
БИК 049205805

Генеральный директор



/Р. Р. Гайзатуллин/

Генеральный директор



/Д.В. Самодуров/

Заречский отдел
ГБУ МФЦ в Республике Татарстан
420066, Республика Татарстан,
г. Казань, ул. Чкаловская, п. 5
Создан электронной формой документа
ф.и.о. Шамшуров А. А.
Дата 18.04.24

Сведения об управляющей компании Фонда:

Полное фирменное наименование управляющей компании Фонда: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ»;
Местонахождение управляющей компании Фонда: РТ, г. Казань, ул. Меридианная, д.1А;
Лицензия управляющей компании Фонда: от «12» ноября 2002 г. №21-000-1-00088 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами.

дата запроса на выдачу согласия

«12» апреля 2024 года

№ 01/04-436

Согласие на распоряжение имуществом

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» просит дать согласие на распоряжение имуществом Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС – Горизонт» в соответствии со следующими условиями:

Характер (способ) предполагаемого распоряжения имуществом:

Заключение Дополнительного соглашения №2

к договору аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года

Сведения о документе, на основании которого предполагается распоряжение имуществом:

Дополнительное соглашение №2 к договору аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года

Сведения, позволяющие идентифицировать контрагента(ов):

Арендатор: Акционерное общество «Республиканский агропромышленный центр инвестиций и новаций», в лице генерального директора Самодурова Дениса Викторовича ИНН 1655387463 КПП 165501001 ОГРН 1171690050179

Описание имущества, являющегося предметом (объектом) сделки:

земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358 площадью 815 011 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение,

земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4359 общей площадью 146 605 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение,

земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4362 площадью 54 952 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение,

часть земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:7387 общей площадью 711 445 кв.м в границах контура 16:24:000000:7387/3 площадью 341 250,54 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение.

Сумма сделки (или способ ее определения) с указанием валюты сделки:

Срок (дата) исполнения обязательств:

Иные существенные условия:

учитывая, что на дату заключения настоящего **Дополнительного соглашения** (далее –

420066, Республика Татарстан,
г. Казань, ул. Инститольская, д. 5
Создан электронный образ документа
Ф.и.о. Мамонова И.А.
Дата 18.04.24

**Дополнительное соглашение №3
к договору аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года**

г. Казань

«18» 07 2024г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «АК БАРС – Горизонт», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Гайзатуллина Рамиля Ринатовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Республиканский агропромышленный центр инвестиций и новаций», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Самодурова Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны»,

в связи с межеванием земельного участка с кадастровым номером 16:24:160303:4359, общей площадью 146 605 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, на 3 (три) земельных участка с кадастровыми номерами 16:24:160303:4416, 16:24:160303:4417, 16:24:160303:4418 и возвратом данных участков из аренды, стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение №3 к Договору аренды земельного участка №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Изложить п.1.1.1 Договора в следующей редакции:

«1.1.1. земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358 площадью 815 011 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение,

земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4362 площадью 54 952 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение,

часть земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:7387 общей площадью 711 445 кв.м в границах контура 16:24:000000:7387/3 площадью 341 250,54 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение.

Далее в Договоре вышеуказанные земельные участки упоминаются как Часть земельного участка».

2. Иные условия Договора не затронуты настоящим Дополнительным соглашением, остаются без изменений.

3. Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. Расходы за государственную регистрацию несет Арендатор.

4. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

Реквизиты и подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д.1а
ИНН 1435126890, КПП 165701001,
ОГРН 1021401047799
р/с 40701810700022520688 в ПАО «АК БАРС»
БАНК г. Казань,
к/с 30101810000000000805,
БИК 049205805.

Генеральный директор

Р.Р.Гайзатуллин/

АРЕНДАТОР:

АО «Республиканский агропромышленный центр инвестиций и новаций»
Юридический адрес: 420111, г. Казань, ул. Федосеевская, д.36 офис 422,
Почтовый адрес 420111, г. Казань, ул.Кремлевская, д.8, а/я 278
ИНН 1655387463 КПП 165501001
ОГРН 1171690050179
р/сч 40602810900020000054 в ПАО «АК БАРС» БАНК
г. Казань, к/сч 30101810000000000805, БИК 049205805

Генеральный директор

Д.В.Самодуров/

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ Аналог 1

АрхивОценщика.рф
создан оценщиками

Участок 5,4 га (СНТ, ДНП)

Адрес: Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение
 Координаты объекта: ("lat":55.565115087688696,"lng":49.28087913828827)

Характеристики объекта

Площадь участка(м²): 54000

Дополнительно

Дата объявления: 04.04.2025
 Дата предложения: 27.04.2025
 Категория: коммерческий участок
 Источник: Авито
 ID на источнике: 3246406786
 URL: https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_54_ga_snt_dnp_3246406786

О предложении

Тип предложения: продажа
 Статус земли: Сельхозназначения (СНТ, ДНП)
 Пользователь:

Площадь: 54000 кв.м
 Цена: 2 000 000Р /37,04Р кв. м



Посмотреть скриншот

Соочная продажа. Продаю С/Х землю. Рядом земли размежеваны под коттеджный поселок трасса Москва-Казань, перспективный участок. Собственник 16.24.110301.651

Дополнительная информация (свернуть)

История объявления

Заголовок	Цена(Р)	Цена(Р/м²)	Дата объявления	Дата предложения
Участок 5,4 га (СНТ, ДНП)	7 000 000	129,63	03.12.2024	04.12.2024
Участок 5,4 га (СНТ, ДНП)	14 000 000	259,26	23.03.2024	24.03.2024
Участок 5,4 га (СНТ, ДНП)	14 000 000	259,26	28.11.2023	11.12.2023
Участок 5,4 га (СНТ, ДНП)	14 000 000	259,26	29.09.2023	06.10.2023
Участок 5,4 га (СНТ, ДНП)	14 000 000	259,26	31.07.2023	31.07.2023

Похожие объявления

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_54_ga_snt_dnp_3246406786?context=H4sIAAAAAA AAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Аналог 2

Участок 4,5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Столбиче | Продажа земельных участков в Столбиче | Авито (7237041459)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю



Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Москва, направление, район, метро

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

Участок 4,5 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

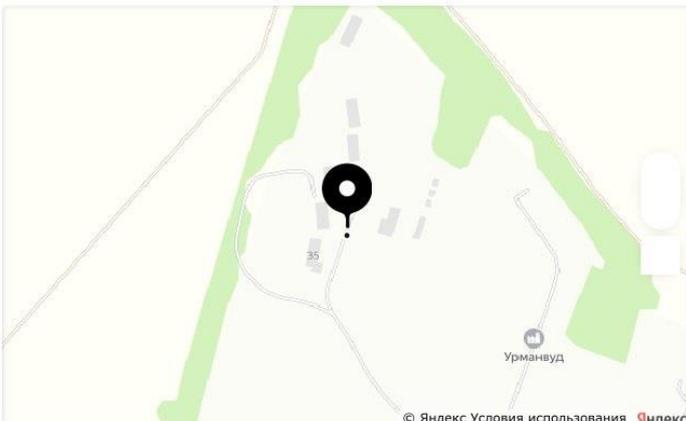
Площадь: 450 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби

Скрыть карту



5 000 000 Р

11 111 Р за сотку

В ипотеку от 33 574 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 986 889-41-15

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алзия Галиева

Частное лицо

На Авито с февраля 2024

Подписаться на продавца

Реклама 0+

lada.ru

LADA:

Сообщения 1

Открой

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_7237041459?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzO... 1/2

Участок 4,5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Столбице | Продажа земельных участков в Столбице | Авито (7237041459)

Описание

Продается сельсох. земля в с. Кирби Лаишевского района

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
5 000 000 Р	3 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
2 400 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Альфа-Банк	Банк ДОМ.РФ	Московский кредитный банк	ВТБ
От 6%	От 6%	От 6%	От 6%
От 33 574 Р	От 33 574 Р	От 33 574 Р	От 33 574 Р

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

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

№ 7237041459 · 25 апреля в 12:58 · 101 просмотр (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [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](#).

бренда!
[Перейти](#)

Сообщения 1

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_7237041459?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzO... 2/2

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_7237041459?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjIcINQcVozUXRxUTBEQ2xQIjt98Rv2vD8AAAAAаналог

Аналог 3

Участок 4,49 га (СНТ, ДНП) на продажу в Столбище | Продажа земельных участков в Столбище | Авито (4469735238)

Участок 4,49 га (СНТ, ДНП) 2 000 000 Р

Алия Мусина 8 958 723-11-99

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Москва, направление, район, метро

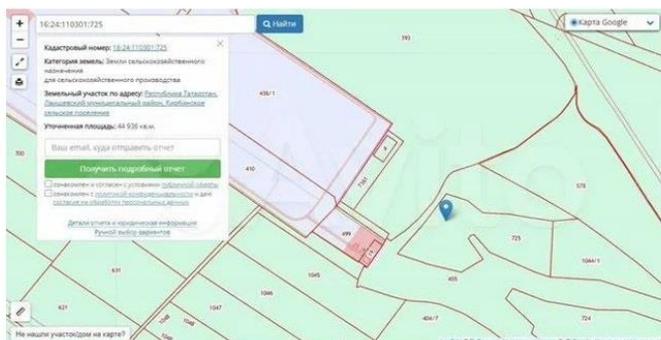
Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 4,49 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

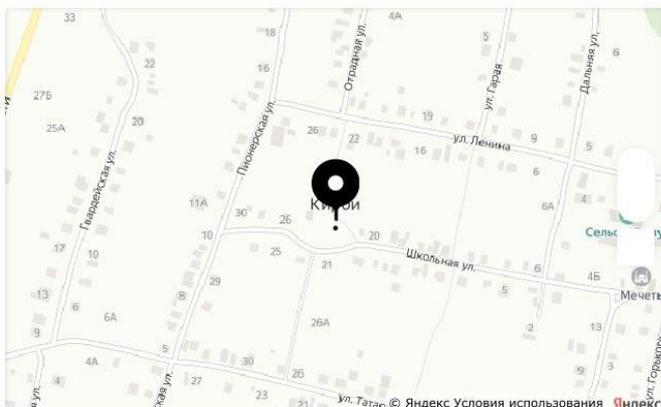
Площадь: 449 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби

Скрыть карту



2 000 000 Р

4 454 Р за сотку

В ипотеку от 20 984 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 958 723-11-99

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[Алия Мусина](#)

Частное лицо

На Авито с декабря 2021

Документы проверены Эковклад: -80 кг CO₂

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Реклама 0+

business.go.yandex

Сообщения 1

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_449_ga_snt_dnp_4469735238?context=H4slIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEz... 1/2

Участок 4,49 га (СНТ, ДНП) на продажу в Столбище | Продажа земельных участков в Столбище | Авито (4469735238)

Участок 4,49 га (СНТ, ДНП) 2 000 000 Р

Алия Мусина

Описание

Продаю земельный участок 4,49 га.

Категория земель: земли сельскохозяйственного производства в Лаишевском районе В Кирбинском сельском поселение.

Находится прямо возле аэропорта.

Кадастровый номер 16:24:110301:725

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	2 000 000 Р	×	Стоимость дома	3 000 000 Р	×
Первый взнос	1 500 000 Р	×	Срок ипотеки	30 лет	×

Одна заявка в несколько банков

 Альфа-Банк	 Банк ДОМ.РФ	 ВТБ
От 6% От 20 984 Р	От 6% От 20 984 Р	От 6% От 20 984 Р

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

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

№ 4469735238 · 26 апреля в 15:24 · 319 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [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 1

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_449_ga_snt_dnp_4469735238?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEz... 2/2

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_449_ga_snt_dnp_4469735238?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI3T21YeGN5ODRpREZkb11OIjt9qNaP9j8AAAA

Аналог 4

Участок 2,7 га (промназначения) на продажу в Столбище | Продажа земельных участков в Столбище | Авито (2977695...)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Москва, направление, район, метро

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 2,7 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

1 999 000 ₹
7 404 ₹ за сотку

8 958 747-72-96

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

ООО "ДЭВРА НЕДВИЖИМОСТЬ"
Агентство
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Кожевникова Евгения

Реклама 0+

Об участке

Площадь: 270 сот. Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н,
Кирбинское сельское поселение [Скрыть карту](#)



© Яндекс Условия использования Яндекс

Сообщения 1

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_promnaznacheniya_2977695461?context=H4slAAAAAAAA_wEFAOD_YTox... 1/2

Участок 2,7 га (промназначения) на продажу в Столбище | Продажа земельных участков в Столбище | Авито (2977695...

Описание

Арт. 43213393

Продаю земельный участок на первой линии трассы М12

Земельные участки подходят под промышленное производство, базы, склады

1 уч 2,7 гектара

На данный момент земельный участок сельхозназначения

Дополнительную информацию и документы предоставляю по телефону. Звоните!!!

№ 2977695461 · 14 апреля в 16:54 · 7274 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

tbank.ru

Реклама 0+

sberbank.com

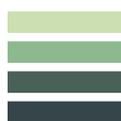
[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

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 1

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_promnaznacheniya_2977695461?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YTox... 2/2

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_promnaznacheniya_2977695461?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

Диплом о профессиональной переподготовке	Настоящий диплом выдан Носовой Ирине Петровне
Диплом является документом установленного образца - о профессиональной переподготовке	в том, что он(а) с « 01 августа 20 14 » г. по « 13 января 20 15 » г.
Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности	прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте непрерывного образования <small>повышение квалификации</small>
	с НОУ ВПО «Университет управления «ТИСБИ»
	по программе дополнительного профессионального образования «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» <small>(наименование программы)</small>
	Играя активную роль на 2013 сессия решением от « 13 » г.
	удостоверен право (соответствие квалификации) Носовой Ирины Петровны <small>(полное имя, отчество)</small>
	на ведение профессиональной деятельности в сфере оценочной деятельности <small>(наименование)</small>
Регистрационный номер 100	М. П. 
0600005887	Казань 2015 год



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23.01.2019 г.

№ 1757

**Носова
Ирина Петровна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

000605

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039003-1

« 19 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Носовой Ирине Петровне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » июня 20 24 г. № 354

Директор


А.С. Бункин

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



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



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

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2681786408

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

Дата выдачи полиса «17» сентября 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Носова Ирина Петровна РТ, г.Казань, ул.Химик, д.45а, кв.122 Паспорт серия 8803 663651 Выдан Отделом внутренних дел Моркинского района Республики Марий Эл
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 02.10.2024 г. по 24 часа 00 минут 01.10.2025 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 заказчиком, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиком в период, начиная с 02.10.2023г
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2681786408 от «17» сентября 2024 г. - 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, Негосный пр-д, 6
 т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
 mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
 6, Negransky prospekt, Moscow 117105
 t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
 mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
 заключающей договоры на проведение оценки № 922/2769669103**

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

Дата оформления полиса «04» марта 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «КонТраст» 420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 д, пом.1007 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 3010181060000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.03.2025 г. по 24 часа 00 минут 25.03.2026 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее 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. Предлагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2769669103 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кразченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен. С уведомлением
 Правила страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь
 М.П. (подпись)

Страховщик
 М.П. (подпись)