



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 № 5099

**об оценке земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 86 464 кв.м., кадастровый номер 16:24:220501:854; расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение**

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

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»

Дата оценки: 15.07.2025 г.

Дата составления отчета: 15.07.2025 г.

Казань 2025 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....                                                                                                                                                     | 3  |
| 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....                                                                                                                                                        | 4  |
| 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....                                                                                                                                                  | 7  |
| 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ<br>ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) .....                                                        | 9  |
| 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....                                                                                                                                      | 11 |
| 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ<br>ПРИМЕНЕНИЯ.....                                                                                              | 12 |
| 6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. 14                                                                                                     |    |
| 7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С<br>УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....                                                               | 17 |
| 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                 | 18 |
| 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ<br>ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....                                                                      | 26 |
| 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....                                                                                                                              | 46 |
| 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С<br>ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К<br>ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... | 48 |
| 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....                                                                                                            | 53 |
| 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. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст» и Техническим заданием № 184 от 19.06.2025 г. к указанному договору, нами была произведена оценка земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 86 464 кв.м., кадастровый номер 16:24:220501:854; расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение.

Дата определения стоимости объекта оценки – 15.07.2025 г.

Вид стоимости: справедливая.

Оценка производилась в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (последняя редакция), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе: Федеральных стандартов оценки ФСО I-IV, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.; ФСО №7, утвержденном Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. № 611, а также на основании Стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО «Деловой союз оценщиков».

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 15.07.2025 г. округленно составляет:

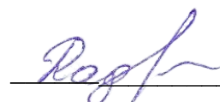
**2 830 000 (Два миллиона восемьсот тридцать тысяч) рублей<sup>1</sup>, а именно:**

| Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Кадастровый номер | Площадь, кв. м | Справедливая стоимость, руб. округленно | Справедливая стоимость 1 кв. м, руб. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 86 464 кв.м., кадастровый номер 16:24:220501:854; расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение | 16:24:220501:854  | 86 464         | 2 830 000                               | 32,78                                |

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

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

Оценщик

 Радыгина А.С.

<sup>1</sup> 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                                | Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 86 464 кв.м., кадастровый номер 16:24:220501:854; расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Имущественные права на объект оценки                                                                                                       | Вид права: Общая долевая собственность<br>Субъект права: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «АК БАРС – Горизонт»<br>Ограничения (обременения): Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Общая долевая собственность<br>Ограничения (обременения): Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Цель оценки (необходимость проведения оценки <sup>2</sup> )                                                                                | 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.<br>Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».                                                                                                                                                                                                                  |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):                                    | Оценщику не известны                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Соблюдение требований законодательства России:                                                                                             | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на 14.02.2024 г.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Вид стоимости и предпосылки стоимости                                                                                                      | Справедливая стоимость объекта оценки<br>Предпосылки стоимости – стандартные рыночные (при наиболее эффективном использовании).<br>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».<br>Справедливая стоимость объекта оценки определяется в отчете как иная расчетная величина.<br>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 ...»). |
| Дата оценки                                                                                                                                | 15.07.2025г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Срок выполнения работ по оценке                                                                                                            | С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 15.07.2025г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком                                                                          | Выписка из ЕГРН                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:                                                             | Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов                                                  | Не привлекаются                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления технического задания                                           | На дату составления задания на оценку специальных допущений не предусмотрено.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

<sup>2</sup> С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                            | 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.<br>Оценка проводится с проведением осмотра.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки | Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течении 6 месяцев с даты составления отчета об оценке                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Форма составления отчета                                                                   | Отчет составляется на бумажном носителе и/или в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Формы представления итоговой стоимости                                                     | Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин: | Не требуется                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка                             | <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.</li> <li>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 залог.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>8. Мнение Исполнителя относительно вида стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки,</li> </ol> |

|                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                              | <p>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                                                                   | <p>1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ (с изменениями на 14.02.2024 г.)</p> <p>2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»</li> <li>- «Виды стоимости (ФСО II)»</li> <li>- «Процесс оценки (ФСО III)»</li> <li>- «Задание на оценку (ФСО IV)»</li> <li>- «Подходы и методы оценки (ФСО V)»</li> <li>- «Отчет об оценке (ФСО VI)»</li> </ul> <p>Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (с изменениями на 14.04.2022 г.).</p> <p>4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации.</p> <p>5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик</p> |
| Заказчик отчета об оценке (организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения) | <p>ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт», ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002, местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Основание проведения оценки                              | Договор № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке и Техническое задание №184 от 19.06.2025 г. к указанному договору, заключенный между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт» и ООО «КонТраст»                                                                                    |
| Порядковый номер отчета:                                 | 5099                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки  | 15.07.2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Дата составления отчета                                  | 15.07.2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Объект оценки                                            | Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 86 464 кв.м., кадастровый номер 16:24:220501:854; расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение |

### Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 15.07.2025 г. округленно составляет:

**2 830 000 (Два миллиона восемьсот тридцать тысяч) рублей<sup>3</sup>, а именно:**

| Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Кадастровый номер | Площадь, кв. м | Справедливая стоимость, руб. округленно | Справедливая стоимость 1 кв. м, руб. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 86 464 кв.м., кадастровый номер 16:24:220501:854; расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение | 16:24:220501:854  | 86 464         | 2 830 000                               | 32,78                                |

### Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

Определяемая справедливая стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования.

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

2. Мнение лица, проводившего оценку относительно стоимости, является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную настоящим отчетом. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические изменения или решения Правительства, указы Президента и местных органов власти, которые могут произойти после этой даты и повлиять на суждения эксперта.

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

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

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

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

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

7. Осмотр объекта оценки произведен представителем ООО «КонТраст» с выездом на место 30.06.2025 г. Информация о специалисте представлена в соответствующем разделе отчета.

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

8. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к объекту оценки целиком и любое разделение объекта оценки на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно, так же, как неверно определение справедливой стоимости всего рассматриваемого объекта путем простого суммирования независимо определенных величин стоимости каждой из составляющих его частей.

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

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

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

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

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Осмотр объекта оценки произведен представителем ООО «КонТраст» с выездом на место

30.06.2025 г. Информация о специалисте представлена в соответствующем разделе отчета.

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

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

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

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

18. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

|                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Заказчик оценки</b>                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Полное наименование                                                                                                                                                                        | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»                                                                                                                                                                                            |
| Краткое наименование                                                                                                                                                                       | ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт»                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Реквизиты                                                                                                                                                                                  | ОГРН 1021401047799 от 15.08.2022 г.,<br>ИНН/КПП 1435126890/165701001<br>Юридический адрес: 420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1                                                                                                                                                       |
| <b>Оценщик, работающий по трудовому договору</b>                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Фамилия, имя, отчество                                                                                                                                                                     | Радыгина Анна Сергеевна                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков                                                                                                                             | Является полномочным членом НП "Деловой Союз Оценщиков", НП СРО "ДСО", (место нахождения: 119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д.31, оф. 322). Свидетельство НП "Деловой Союз Оценщиков" № 0012 от 18.11.2010 г. Регистрационный номер согласно реестру СРО: 1151<br>Дата включения в реестр: 24.02.2021 г. |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности                                                                          | Диплом о профессиональной переподготовке 373100195911 от 20.04.2020 г. в ЧОУ ДПО "Институт непрерывного образования" по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»                                                                                                                                      |
| Сведения о квалификационном аттестате                                                                                                                                                      | Аттестат 035653-1 от 19.01.2024г. Сроком действия до 19.01.2027г. по направлению «Оценка недвижимости»                                                                                                                                                                                                          |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика                                                                                                                                | Страховой полис №922/2769642780 от 27.02.2025 г. на страховую сумму в размере 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей со сроком действия с 20.03.2025 г. по 19.03.2026 г., выдан САО «РЕСО-Гарантия»                                                                                                             |
| Стаж работы в оценочной деятельности                                                                                                                                                       | С 2017 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Место нахождения Оценщика                                                                                                                                                                  | 420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007                                                                                                                                                                                                                              |
| Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика                                                                                                                       | 420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007                                                                                                                                                                                                                              |
| Сведения о независимости оценщика                                                                                                                                                          | требование о независимости выполнено                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Организационно-правовая форма и полное наименование                                                                                                                                        | Общество с ограниченной ответственностью ООО «КонТраст»                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Местонахождение                                                                                                                                                                            | 420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007                                                                                                                                                                                                                              |
| ОГРН                                                                                                                                                                                       | 1151690036574                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Дата присвоения ОГРН                                                                                                                                                                       | 29.04.2015г                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица                                                                                                                       | Страховой полис №922/2769669103 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 (один миллиард двести миллионов) рублей со сроком действия с 26.03.2025 г. по 25.03.2026 г., выдан САО «РЕСО-Гарантия»                                                                                                               |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ | требование о независимости выполнено                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах                                                                             | Гарифуллина Ирина Сергеевна                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Квалификация привлеченного специалиста                                                                                                                                                     | представитель ООО "КонТраст"                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Степень участия в процессе оценки объекта оценки                                                                                                                                           | Осмотр и фотографирование объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

### 5.1. Федеральные стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

### 5.2. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

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

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

### 5.3. Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

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

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

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

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

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

#### **5.4. Обоснование применения стандартов.**

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

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

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

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

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

## 6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ИЗНОС ИМУЩЕСТВА** – снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| Характеристика                                                                                                | Описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Количественные и качественные характеристики объекта оценки</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Правовая и техническая документация, предоставленная Заказчиком;</li> <li>Материалы фотофиксации с осмотра;</li> <li>Данные Публичной кадастровой карты <a href="https://nspd.gov.ru/">https://nspd.gov.ru/</a></li> <li>Интернет сервис Яндекс-карты: <a href="https://www.maps.yandex.ru/">https://www.maps.yandex.ru/</a></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Перечень использованных интернет-сайтов                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li><a href="https://www.maps.yandex.ru">https://www.maps.yandex.ru</a></li> <li><a href="http://economy.gov.ru">http://economy.gov.ru</a></li> <li><a href="http://www.consultant.ru">http://www.consultant.ru</a></li> <li><a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a></li> <li><a href="https://tatarstan.ru">https://tatarstan.ru</a></li> <li>Официальный сайт Министерства экономического развития Республики Татарстан <a href="https://mert.tatarstan.ru">https://mert.tatarstan.ru</a></li> <li><a href="https://ru.wikipedia.org">https://ru.wikipedia.org</a> и др.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Предложения о продаже объектов-аналогов                                                                       | <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> , <a href="https://cian.ru/">https://cian.ru/</a> и др.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Значение корректировок стоимости объектов-аналогов в сравнительном подходе                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Данные исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» (<a href="https://statielt.ru/">https://statielt.ru/</a>)</li> <li>Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Нижний Новгород, 2024 г.</li> <li>Справочник Оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2024», Нижний Новгород, 2024 г.</li> <li>Справочник оценщика недвижимости - 2024 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации. Нижний Новгород, 2024 г.</li> </ul>                |
| Перечень использованных нормативно-правовых источников информации                                             | <ol style="list-style-type: none"> <li>ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (последняя редакция);</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611)</li> <li>Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.</li> </ol> |
| Перечень использованных литературных источников                                                               | <ol style="list-style-type: none"> <li>«Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г. Грязновой, д.э.н. проф. М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005, стр.496.</li> <li>Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2016.</li> <li>С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с.</li> <li>В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости.- СПб.:Питер, 2013, - 384.</li> <li>Озеров Е.С. «Экономическая оценка недвижимой собственности». СПб.: Издательство «Издательство Политехнического университета», 2013</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Объектом оценки является: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 86 464 кв.м., кадастровый номер 16:24:220501:854; расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение.

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

- Выписка из ЕГРН от 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123882766.

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

1. Интернет-сервис «Яндекс. Карты» - <https://yandex.ru/maps/>.
2. Данные Национальной системе пространственных данных» (<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.

### 8.2. Сведения об объекте оценки

Таблица 8.1 Общие сведения об объекте оценки

| Показатель                               | Значение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Общие сведения:</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Объект оценки                            | Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 86 464 кв.м., кадастровый номер 16:24:220501:854; расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение |
| Адрес                                    | Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение                                                                                                                                                                                                                                          |
| Площадь, кв.м.                           | 86 464                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Кадастровый номер                        | 16:24:220501:854                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Кадастровая стоимость                    | 133 154,56                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| УПКСЗУ, руб.                             | 1,54                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Категория земель                         | Земли сельскохозяйственного назначения                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Разрешенное использование                | Для сельскохозяйственного производства                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Балансовая стоимость, руб.               | Заказчиком не предоставлена                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Форма участка                            | Изрезанная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Подъездные пути                          | Грунт                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Сведения об имущественных правах:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Имущественные права на объект оценки     | Общая долевая собственность, № 16:24:220501:854-16/130/2024-5 от 23.07.2024 г.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Субъект права                            | Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт"                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Правоустанавливающий документ            | Выписка из ЕГРН от 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123882766                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ограничения и обременения                | Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

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

| Характеристика                                                  | Описание                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) | Вид права: общая долевая собственность<br>Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт"<br>Ограничение (обременения): доверительное управление |

| Характеристика                                        | Описание                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки          | Право собственности, не учитываются ограничения (обременения) в виде доверительного управления                                           |
| Правоустанавливающие и право подтверждающие документы | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости |

Таблица 8.3 Сведения о собственнике (юридическом лице)

| Реквизиты юридического лица                    |                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Полное наименование                            | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд рентный «АК БАРС - Горизонт» |
| Сокращенное наименование                       | ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт»                                                                                       |
| Основной государственный регистрационный номер | ОГРН: 1021401047799 от 15.08.2002г.                                                                                                                 |
| Место нахождения                               | РТ, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1                                                                                                                |
| Балансовая стоимость, руб.                     | Сведения не предоставлены                                                                                                                           |

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

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

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

**Текущее использование объектов оценки:** не используется.

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

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

### 8.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Объект оценки находится по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение. Окружение объекта оценки представлено земельными участками под индивидуальную жилую застройку и земельными участками сельскохозяйственного назначения.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Нармонское сельское поселение» Лаишевского муниципального района Республики Татарстан<sup>4</sup>, оцениваемый земельный участок расположен в зоне СХЗ – Зона сельскохозяйственного использования.

4 <https://fgistp.economy.gov.ru/files/92634444030103202305101/fwv8hSV.jpg>



|              |                                                                       |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>СХЗ</b>   | Зона сельскохозяйственного использования                              |
| <b>СХЗ-Ф</b> | Территории использования земель в соответствии с регламентом зоны СХЗ |

### 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 Социалистическая 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 правобережье 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.

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, расположенное в Лениногорском районе Татарстана. Среди крупных месторождений выделяются Новоелховское и Саусбашское, а также среднее Бавлинское месторождение. Вместе с нефтью добывается попутный газ — около 40 м<sup>3</sup> 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 м<sup>3</sup>/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 4 019 606 чел. (2025). Плотность населения — 59,25 чел./км<sup>2</sup> (2025). Городское население — 76,4% (2022).

В сентябре-ноябре 2022 года численность рабочей силы в возрасте от 15 лет в Республике Татарстан составила 2030,1 тысячи человек или 52,0 % от населения региона.

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 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.

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

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, российского поэта Гавриила Державина.

Лаишевский район расположен на берегу Куйбышевского водохранилища в 62 км к юго-востоку от Казани. Его территория занимает 2094,43 км<sup>2</sup>. 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 км<sup>2</sup>.

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

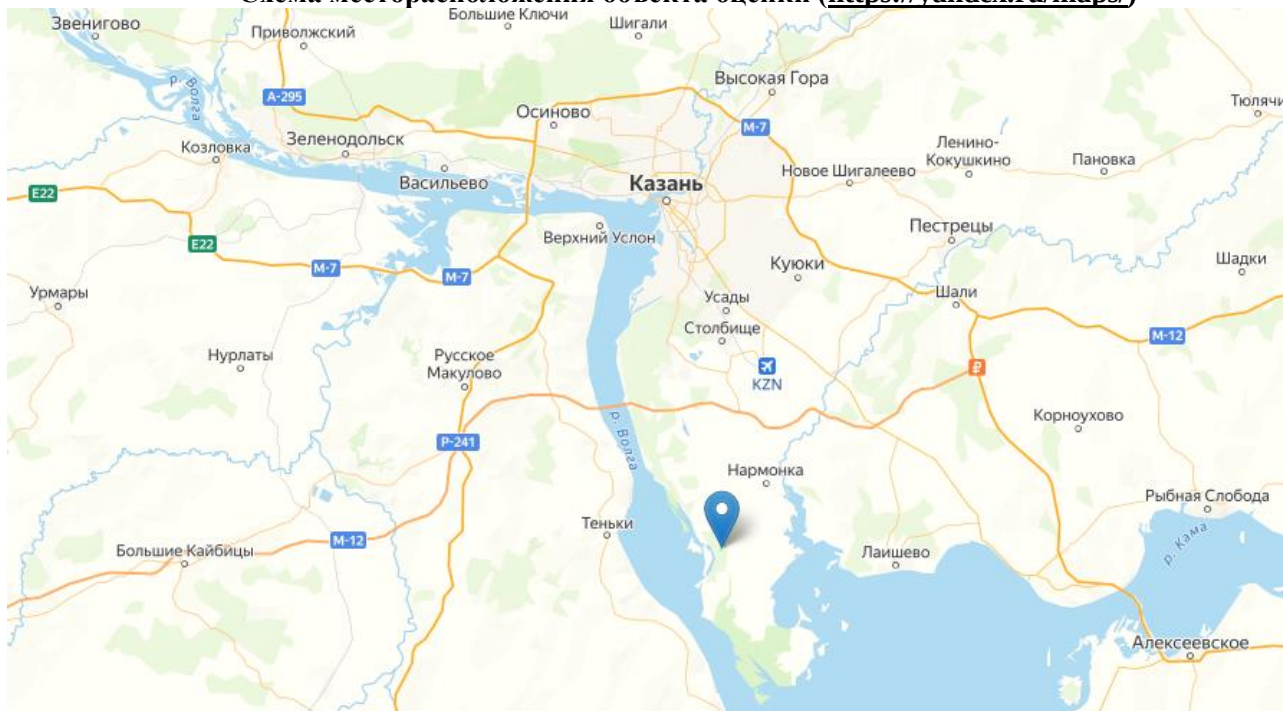
На 2020 год Лаишевский район в национальном рейтинге занимает 4-е место по качеству жизни среди 43 районов (оценивались доходы местного бюджета, среднемесячная зарплата, инфраструктура, объём инвестиций в основной капитал и другие показатели). Средняя зарплата в Лаишево — 43,6 тысячи рублей, что больше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

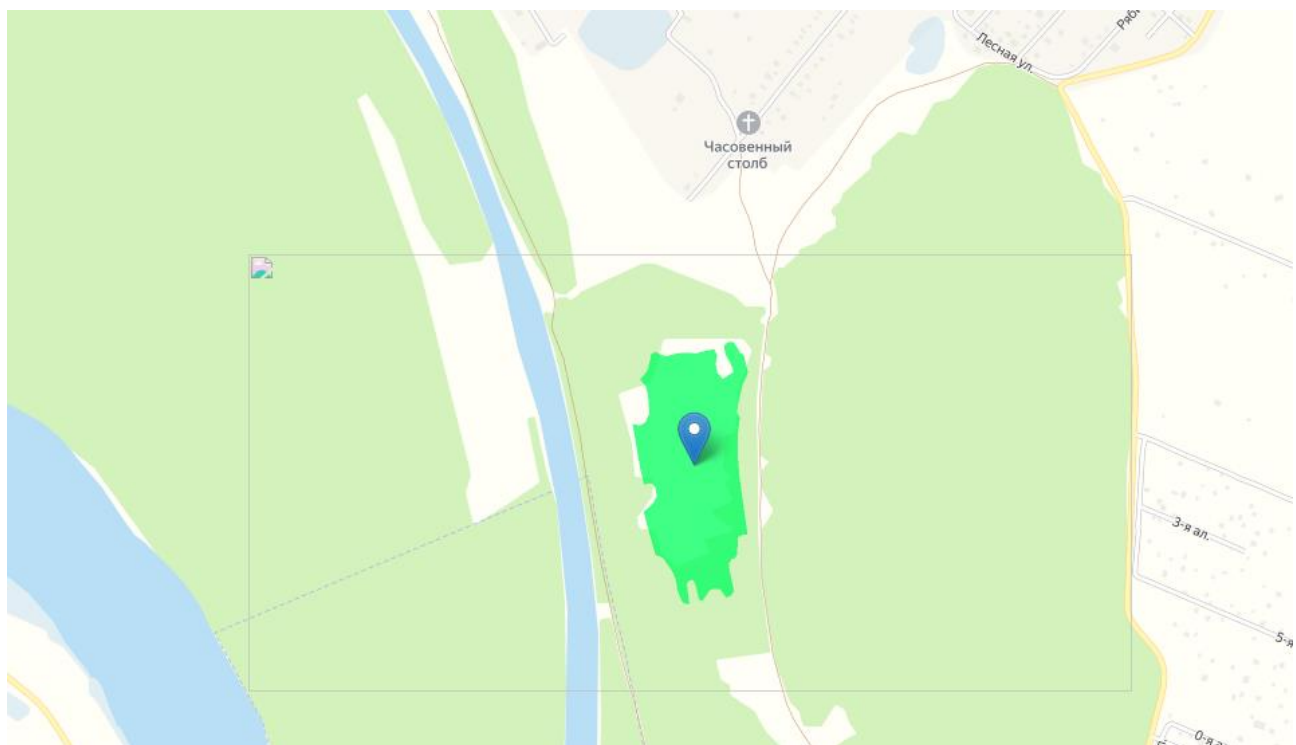
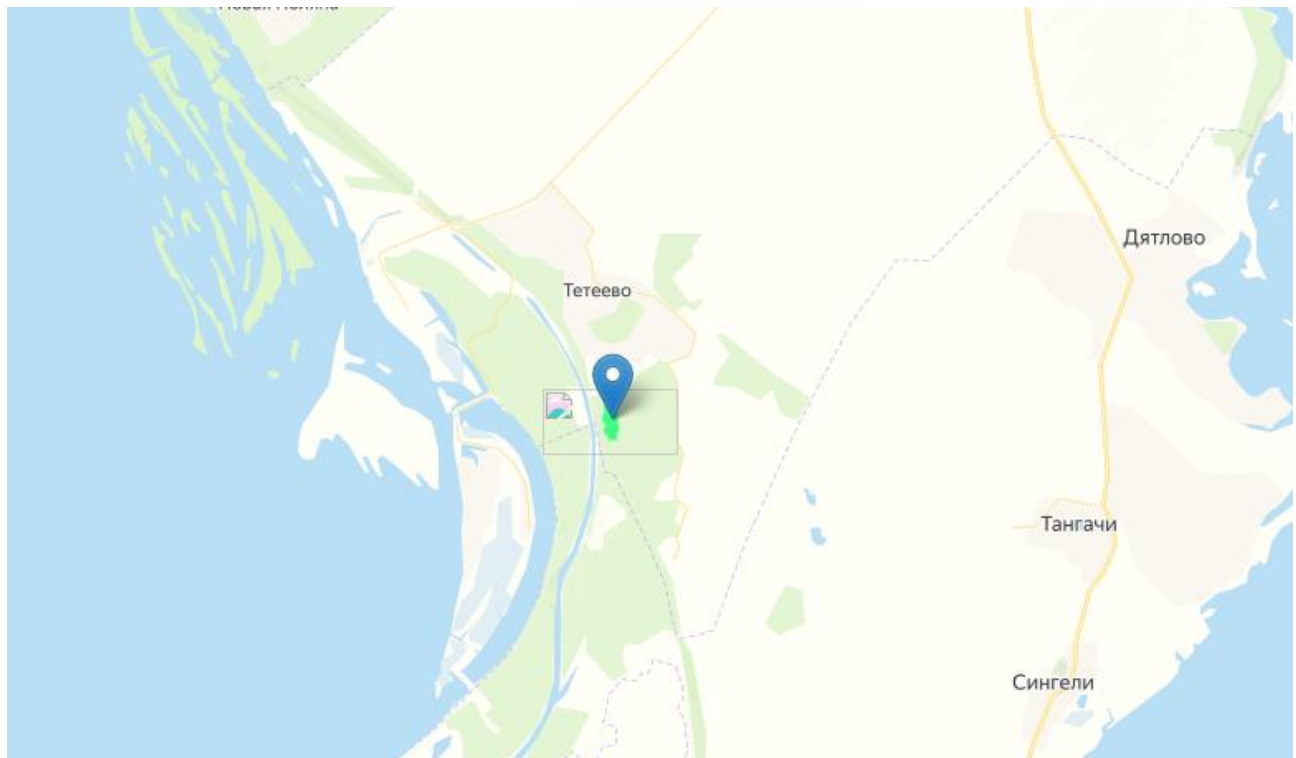
На территории района в 2019 году действовали 540 малых и 10 средних предприятий, а также было зарегистрировано 1274 индивидуальных предпринимателя. В 2018-м доля малого и среднего бизнеса в валовом территориальном продукте района составила 28,6 %.

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-КПО ВС, 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.

#### Схема месторасположения объекта оценки (<https://yandex.ru/maps/>)

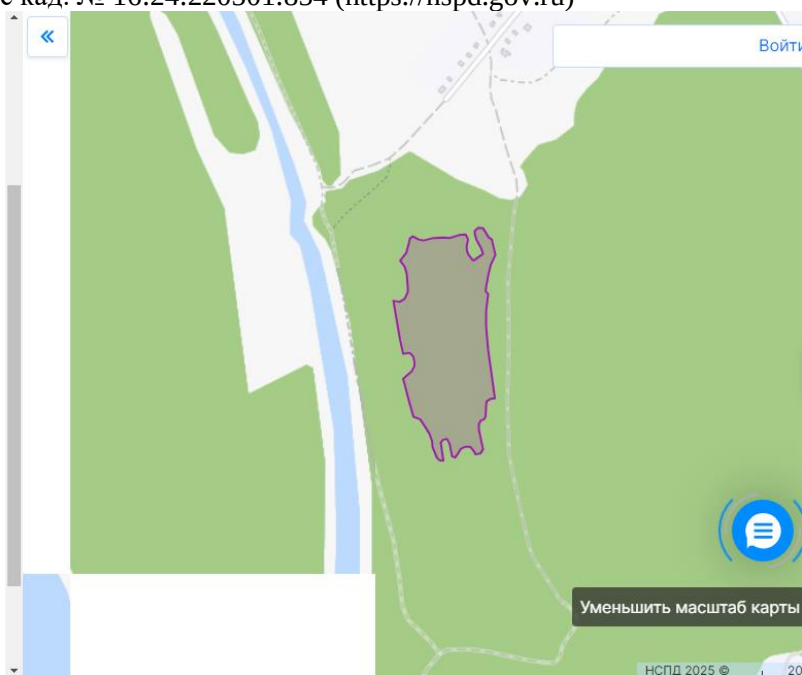






Земельный участок с кад. № 16:24:220501:854 (<https://nspd.gov.ru>)

|                                |                                                                                        |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид объекта недвижимости       | Земельный участок                                                                      |
| Вид земельного участка         | Землепользование                                                                       |
| Дата присвоения                | 01.07.2024                                                                             |
| Кадастровый номер              | 16:24:220501:854                                                                       |
| Кадастровый квартал            | 16:24:220501                                                                           |
| Адрес                          | Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское |
|                                | <a href="#">Развернуть</a> ▾                                                           |
| Площадь уточненная             | 86464.00 кв. м                                                                         |
| Статус                         | Учтенный                                                                               |
| Категория земель               | Земли сельскохозяйственного назначения                                                 |
| Вид разрешенного использования | для сельскохозяйственного производства                                                 |
| Форма собственности            | Частная                                                                                |
| Кадастровая                    | 133 154,56 руб.                                                                        |



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

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

Обязательным условием оценки объектов является учет специфики функционирования соответствующего рынка.

Развитие отраслевых рынков определяется:

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

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

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

#### **О текущей ситуации в российской экономике. Апрель 2025 года**

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2025 года рост ВВП ускорился до +1,9% г/г после +1,1% г/г в марте. С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +1,0% м/м SA. По итогам четырех месяцев 2025 года составил +1,5% г/г.

2. Индекс промышленного производства в апреле вырос на +1,5% г/г после +0,8% г/г в марте. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,9% м/м SA. В апреле темпы роста промышленности выросли, прежде всего, за счёт улучшения динамики в добывающем секторе и росту производства в электроэнергетике.

Рост промышленного производства за четыре прошедших месяца 2025 года в целом составил +1,2% г/г.

3. Рост инвестиционной активности по итогам I квартала 2025 года ускорился до +8,7% г/г в реальном выражении после +4,9% г/г в IV квартале 2024 года (по полному кругу организаций). Общий объём инвестиций составил практически 7 трлн руб. (5,9 трлн руб. в I квартале 2024 года).

3.1. По видам основных фондов (полный круг организаций). Наибольший вклад в ускорение дал рост в строительном сегменте. Инвестиции в жилые здания и помещения выросли на +21,2% г/г (вклад +2,5 п.п.), а в нежилые здания и сооружения ускорился до +7,6% г/г (вклад +2,9 п.п.).

Также важным драйвером стал рост вложений в машины и оборудование, которые выросли на +7,9% г/г (вклад +2,9 п.п.).

3.2. По отраслям экономики (крупные и средние организации). Основным источником роста инвестиций в отраслевом разрезе в I квартале 2025 года стала обрабатывающая промышленность – рост на +41,9% г/г после +29,3% г/г кварталом ранее. Внутри обрабатывающего сектора рост в целом фронтальный. Наибольший вклад дали инвестиции в транспортное машиностроение (рост в 3,1 раза), химическое производство (+69,2% г/г), металлургическое производство (+36,7% г/г), нефтепереработка (+13,8% г/г).

В непродовольственном секторе значительный рост инвестиций наблюдался в розничной торговле – в I квартале рост на +69,3% г/г в основном за счёт инвестиций в сегменте Интернет-торговли (рост в 4,3 раза, а их доля от инвестиций всей розницы достигла 37%).

4. Рост объёма строительных работ в апреле ускорился до +7,9% г/г после +2,6% г/г в марте. Рост объёмов строительства за четыре месяца 2025 года в целом составил +7,2% г/г.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в апреле увеличился на +1,4% г/г после роста на +1,6% г/г в марте. За четыре месяца 2025 года выпуск увеличился на +1,6% г/г.

По предварительным данным Росстата, в апреле увеличилось производство мяса на +0,2% г/г после роста в марте на +1,2% г/г, молока – на +0,2% г/г после роста на +1,1% г/г и яиц – на +5,3% г/г после +3,9% г/г. За четыре месяца 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,9% г/г, яиц – на +4,1% г/г.

6. В апреле грузооборот транспорта увеличился на +1,6% г/г после -0,4% г/г месяцем ранее. По итогам четырех месяцев 2025 года -0,1% г/г. Существенный вклад дало увеличение темпов роста в автомобильном транспорте (+9,3% г/г после +8,8% г/г).

7. Потребительская активность в целом стабилизировала рост на уровне около 2%.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению увеличился на +2,3% г/г после +2,0% г/г в марте. В целом рост потребительской активности за четыре месяца 2025 года составил +2,7% г/г.

Оборот розничной торговли в апреле ускорил рост до +1,9% г/г в реальном выражении после +1,3% г/г в марте. По итогам четырёх месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,4% г/г.

Платные услуги населению в апреле выросли на +2,4% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. За четыре месяца 2025 года показатель вырос на +2,6% г/г.

Рост оборота общественного питания в апреле составил +8,5% г/г после +8,0% г/г в марте. За четыре месяца 2025 года прирост составил +7,5% г/г.

8. На рынке труда в апреле безработица осталась на том же уровне, что и в предыдущем месяце – 2,3% рабочей силы.

В марте 2025 года (по последним оперативным данным) реальная заработная плата увеличилась на +0,1% г/г против +3,2% г/г в феврале, номинальная – на +10,5% г/г против +13,6% г/г в феврале и составила 97 645 рублей. Такая динамика связана с переносом премиальных выплат за I квартал 2025 года на декабрь 2024 года (прежде всего, в нефтегазовом и финансовом секторах).

За I квартал 2025 года рост номинальной заработной платы составил +13,8% г/г, реальной – +3,4% г/г.

**ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ**

| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года             | январь-<br>апр.25 | апр.25                    | I кв. 25 | мар.25 | фев.25 | январь.25 | 2024 | IV кв. 24 | III кв. 24 | II кв. 24 | I кв. 24 | 2023 | IV кв. 23 | III кв. 23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022  |
|------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------|----------|--------|--------|-----------|------|-----------|------------|-----------|----------|------|-----------|------------|-----------|----------|-------|
| <b>Экономическая активность</b>                      |                   |                           |          |        |        |           |      |           |            |           |          |      |           |            |           |          |       |
| <b>ВВП</b>                                           | 1,5               | 1,9                       | 1,4      | 1,1    | 0,5    | 2,7       | 4,3  | 4,5       | 3,3        | 4,3       | 5,4      | 4,1  | 5,3       | 6,2        | 5,3       | -0,9     | -1,4  |
| Сельское хозяйство                                   | 1,6               | 1,4                       | 1,7      | 1,6    | 1,4    | 2,1       | -3,2 | -8,6      | -2,6       | 1,4       | 1,9      | 0,2  | -5,2      | 2,9        | 1,6       | 2,1      | 11,3  |
| Строительство                                        | 7,2               | 7,9                       | 6,9      | 2,6    | 11,9   | 7,4       | 2,1  | 3,3       | 0,1        | 2,9       | 1,7      | 9,0  | 4,7       | 9,2        | 12,1      | 13,7     | 7,5   |
| Оптовая торговля                                     | -2,1              | -2,2                      | -2,1     | -3,0   | -4,7   | 1,9       | 6,9  | 5,5       | 3,6        | 8,1       | 11,7     | 10,0 | 17,3      | 23,2       | 12,9      | -12,0    | -16,2 |
| Суммарный оборот                                     | 2,7               | 2,3                       | 2,8      | 2,0    | 2,1    | 4,4       | 6,9  | 4,9       | 5,8        | 7,6       | 9,5      | 8,0  | 10,5      | 12,6       | 10,7      | -2,4     | -3,3  |
| Розничная торговля                                   | 2,4               | 1,9                       | 2,6      | 1,3    | 1,8    | 4,7       | 7,7  | 5,1       | 6,3        | 8,5       | 11,5     | 8,0  | 11,7      | 14,0       | 11,2      | -5,5     | -6,5  |
| Платные услуги населению                             | 2,6               | 2,4                       | 2,7      | 2,9    | 2,2    | 2,9       | 3,3  | 3,0       | 2,7        | 4,2       | 3,6      | 6,9  | 6,8       | 7,9        | 7,7       | 5,2      | 5,0   |
| Общественное питание                                 | 7,5               | 8,5                       | 7,1      | 8,0    | 6,9    | 6,4       | 11,9 | 12,0      | 13,4       | 11,2      | 10,7     | 13,9 | 10,5      | 12,4       | 19,9      | 13,9     | 7,6   |
| Грузооборот транспорта                               | -0,1              | 1,6                       | -0,7     | -0,4   | -2,9   | 1,2       | 0,5  | 0,9       | 0,6        | -0,5      | 0,9      | -0,6 | 1,9       | 0,0        | -2,5      | -1,6     | -2,3  |
| Грузооборот транспорта<br>(за искл. трубопроводного) | 0,2               | -0,8                      | 0,6      | -1,1   | -1,3   | 4,3       | -2,7 | -2,4      | -2,4       | -1,5      | -4,4     | 2,0  | 1,6       | 1,3        | 1,5       | 3,5      | 0,2   |
| Инвестиции в основной капитал                        | -                 | -                         | 8,7      | -      | -      | -         | 7,4  | 4,9       | 5,7        | 8,7       | 14,8     | 9,8  | 8,7       | 14,4       | 12,8      | 1,6      | 6,7   |
| Промышленное производство                            | 1,2               | 1,5                       | 1,1      | 0,8    | 0,2    | 2,2       | 4,6  | 5,7       | 2,9        | 4,2       | 5,4      | 4,3  | 5,1       | 6,4        | 6,2       | -0,5     | 0,7   |
| Добыча полезных ископаемых                           | -3,0              | -1,0                      | -3,7     | -4,1   | -4,9   | -2,1      | -0,9 | -0,9      | -1,5       | -1,6      | 0,6      | -1,0 | -0,3      | -1,0       | 0,6       | -3,1     | 1,5   |
| Обрабатывающие производства                          | 4,2               | 3,0                       | 4,7      | 4,0    | 3,2    | 7,0       | 8,5  | 10,7      | 5,9        | 8,3       | 9,0      | 8,7  | 9,1       | 12,3       | 11,4      | 1,6      | 0,3   |
| <b>Индекс потребительских цен</b>                    | 10,1              | 10,2/<br>9,7 <sup>1</sup> | 10,1     | 10,3   | 10,1   | 9,9       | 9,5  | 9,0       | 8,9        | 8,3       | 7,6      | 7,4  | 7,2       | 5,2        | 2,7       | 8,6      | 11,9  |
| <b>Индекс цен производителей</b>                     |                   |                           |          |        |        |           |      |           |            |           |          |      |           |            |           |          |       |
| Промышленность                                       | 7,0               | 2,7                       | 8,4      | 5,9    | 9,8    | 9,6       | 12,1 | 4,8       | 9,7        | 16,2      | 19,3     | 4,0  | 20,9      | 10,4       | -5,7      | -7,7     | 11,4  |
| Добыча полезных ископаемых                           | 2,1               | -11,1                     | 6,9      | -1,6   | 10,7   | 12,1      | 17,7 | -5,2      | 9,5        | 35,4      | 45,3     | 4,2  | 50,1      | 23,1       | -16,5     | -26,2    | 14,7  |
| Обрабатывающие производства                          | 7,8               | 5,9                       | 8,4      | 7,4    | 9,2    | 8,6       | 11,2 | 7,6       | 10,0       | 12,8      | 15,0     | 2,8  | 14,5      | 6,7        | -4,7      | -4,3     | 11,3  |

| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                                                      | январь-<br>апр.25 | апр.25 | I кв. 25 | мар.25 | фев.25 | январь.25 | 2024   | IV кв. 24 | III кв. 24 | II кв. 24 | I кв. 24 | 2023   | IV кв. 23 | III кв. 23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------|----------|--------|--------|-----------|--------|-----------|------------|-----------|----------|--------|-----------|------------|-----------|----------|--------|
| <b>Рынок труда и доходы населения</b>                                                         |                   |        |          |        |        |           |        |           |            |           |          |        |           |            |           |          |        |
| <b>Реальная заработная плата</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                  | -                 | -      | 3,4      | 0,1    | 3,2    | 6,5       | 9,7    | 9,0       | 8,1        | 7,8       | 11,0     | 8,2    | 8,5       | 8,7        | 11,4      | 1,9      | 0,3    |
| <b>Номинальная заработная плата</b><br>рублей                                                 | -                 | -      | 92 305   | 97 645 | 89 646 | 88 981    | 89 069 | 100 620   | 83 891     | 86 495    | 80 582   | 74 854 | 83 684    | 70 639     | 73 534    | 66 778   | 65 338 |
| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                                                      | -                 | -      | 13,8     | 10,5   | 13,6   | 17,1      | 19,0   | 18,8      | 17,8       | 16,7      | 19,5     | 14,6   | 16,3      | 14,3       | 14,4      | 10,7     | 14,1   |
| <b>Реальные денежные доходы</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                   | -                 | -      | 7,1      | -      | -      | -         | 8,4    | 7,4       | 11,6       | 8,1       | 6,4      | 6,5    | 8,0       | 6,9        | 5,4       | 5,0      | 4,0    |
| <b>Реальные располагаемые<br/>денежные доходы</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года | -                 | -      | 8,4      | -      | -      | -         | 7,3    | 4,0       | 11,1       | 9,0       | 6,0      | 6,1    | 7,1       | 5,2        | 4,1       | 7,7      | 4,5    |
| <b>Численность рабочей силы</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                   | 0,0               | 0,0    | 0,0      | 0,2    | 0,0    | -0,2      | 0,1    | 0,1       | -0,1       | 0,4       | 0,0      | 0,5    | 0,9       | 0,7        | 0,4       | 0,2      | -0,4   |
| млн чел.                                                                                      | 75,6              | 75,9   | 75,5     | 75,8   | 75,5   | 75,3      | 76,1   | 76,4      | 76,3       | 76,1      | 75,5     | 76,0   | 76,4      | 76,4       | 75,8      | 75,6     | 75,6   |
| млн чел. (SA)                                                                                 | 76,1              | 76,1   | 76,1     | 76,2   | 76,1   | 76,0      | 76,1   | 76,1      | 76,1       | 76,2      | 76,1     | 76,0   | 76,0      | 76,1       | 76,0      | 76,1     | 75,6   |
| <b>Численность занятых</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                        | 0,4               | 0,3    | 0,4      | 0,6    | 0,4    | 0,3       | 0,8    | 0,7       | 0,5        | 1,0       | 0,7      | 1,4    | 1,7       | 1,6        | 1,2       | 0,9      | 0,5    |
| млн чел.                                                                                      | 73,9              | 74,2   | 73,7     | 74,1   | 73,7   | 73,5      | 74,2   | 74,7      | 74,5       | 74,2      | 73,4     | 73,6   | 74,1      | 74,1       | 73,4      | 72,9     | 72,6   |
| млн чел. (SA)                                                                                 | 74,4              | 74,4   | 74,3     | 74,5   | 74,3   | 74,2      | 74,2   | 74,3      | 74,2       | 74,2      | 74,0     | 73,6   | 73,8      | 73,8       | 73,5      | 73,5     | 72,6   |
| <b>Численность безработных</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                    | -14,7             | -12,9  | -15,3    | -14,6  | -15,3  | -15,9     | -20,2  | -20,9     | -19,4      | -19,3     | -21,2    | -19,7  | -21,0     | -21,9      | -19,8     | -16,3    | -18,6  |
| млн чел.                                                                                      | 1,8               | 1,7    | 1,8      | 1,7    | 1,8    | 1,8       | 1,9    | 1,8       | 1,8        | 1,9       | 2,1      | 2,4    | 2,2       | 2,3        | 2,4       | 2,7      | 3,0    |
| млн чел. (SA)                                                                                 | 1,7               | 1,7    | 1,7      | 1,7    | 1,8    | 1,8       | 1,9    | 1,8       | 1,9        | 2,0       | 2,1      | 2,4    | 2,2       | 2,3        | 2,4       | 2,6      | 3,0    |
| <b>Уровень занятости</b><br>в % к населению в возрасте<br>15 лет и старше (SA)                | 61,3              | 61,5   | 61,3     | 61,4   | 61,3   | 61,1      | 61,3   | 61,5      | 61,3       | 61,4      | 61,2     | 60,8   | 60,9      | 60,9       | 60,7      | 60,6     | 60,4   |
| <b>Уровень безработицы</b><br>в % к рабочей силе<br>SA                                        | 2,3               | 2,3    | 2,3      | 2,3    | 2,4    | 2,4       | 2,5    | 2,3       | 2,4        | 2,6       | 2,8      | 3,2    | 2,9       | 3,0        | 3,2       | 3,5      | 4,0    |
|                                                                                               | 2,3               | 2,3    | 2,3      | 2,2    | 2,3    | 2,3       | 2,5    | 2,3       | 2,5        | 2,6       | 2,7      | 3,2    | 2,9       | 3,1        | 3,2       | 3,4      | 4,0    |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> В апреле 2025 г. / по состоянию на 2 июня 2025 г.

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

| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                              | январь-<br>апр.25 | апр.25 | I кв. 25 | мар.25 | фев.25 | январь.25 | 2024 | IV кв. 24 | III кв. 24 | II кв. 24 | I кв. 24 | 2023  | IV кв. 23 | III кв. 23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022  |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|--------|----------|--------|--------|-----------|------|-----------|------------|-----------|----------|-------|-----------|------------|-----------|----------|-------|
| <b>Промышленное производство</b>                                      | 1,2               | 1,5    | 1,1      | 0,8    | 0,2    | 2,2       | 4,6  | 5,7       | 2,9        | 4,2       | 5,4      | 4,3   | 5,1       | 6,4        | 6,2       | -0,5     | 0,7   |
| <b>Добыча полезных<br/>ископаемых</b>                                 | -3,0              | -1,0   | -3,7     | -4,1   | -4,9   | -2,1      | -0,9 | -0,9      | -1,5       | -1,6      | 0,6      | -1,0  | -0,3      | -1,0       | 0,6       | -3,1     | 1,5   |
| добыча угля                                                           | 3,6               | 2,5    | 4,0      | 0,4    | 6,1    | 5,9       | 1,3  | 2,6       | -1,8       | -1,1      | 5,3      | 0,3   | -3,5      | 1,1        | 7,1       | -2,9     | -1,5  |
| добыча металлических руд                                              | 2,6               | 3,1    | 2,4      | 1,3    | 1,3    | 4,6       | 2,5  | 3,8       | 2,2        | 1,2       | 3,0      | -1,7  | 0,0       | -2,0       | -0,7      | -4,3     | -3,4  |
| добыча прочих полезных<br>ископаемых                                  | -5,9              | 2,0    | -8,5     | -22,4  | -3,7   | 2,5       | -0,3 | 4,4       | -3,1       | -5,0      | 3,3      | -3,4  | -3,2      | 0,5        | -10,4     | -0,3     | 7,8   |
| предоставление услуг в<br>области добычи полезных<br>ископаемых       | 0,5               | 2,7    | -0,3     | -3,2   | 2,2    | 0,6       | 1,2  | 6,1       | -0,9       | -4,8      | 4,0      | 3,4   | 8,1       | 6,1        | 3,6       | -5,3     | 5,2   |
| <b>Обрабатывающие<br/>производства</b>                                | 4,2               | 3,0    | 4,7      | 4,0    | 3,2    | 7,0       | 8,5  | 10,7      | 5,9        | 8,3       | 9,0      | 8,7   | 9,1       | 12,3       | 11,4      | 1,6      | 0,3   |
| пищевая промышленность<br>в т.ч.                                      | -1,0              | -0,7   | -1,0     | -1,8   | -3,0   | 2,0       | 4,1  | 2,9       | 2,3        | 5,1       | 6,8      | 5,2   | 3,4       | 6,7        | 6,3       | 4,6      | 1,6   |
| пищевые продукты                                                      | -0,4              | -0,6   | -0,3     | -0,7   | -1,9   | 1,7       | 3,5  | 1,9       | 1,3        | 5,6       | 5,9      | 6,6   | 5,4       | 9,2        | 6,4       | 5,4      | 1,1   |
| напитки                                                               | -5,0              | -0,2   | -6,8     | -8,1   | -11,3  | 0,6       | 9,4  | 8,3       | 10,1       | 4,5       | 16,1     | 1,1   | 1,5       | -2,9       | 3,5       | 3,0      | 6,7   |
| табачные изделия                                                      | 1,8               | -5,3   | 4,6      | -2,5   | 4,3    | 14,4      | -2,8 | 4,0       | -3,9       | -3,6      | -6,3     | -10,0 | -31,0     | -11,5      | 15,1      | -6,2     | -6,9  |
| лёгкая промышленность<br>в т.ч.                                       | -3,3              | -4,2   | -2,9     | -4,5   | -0,5   | -3,4      | 3,6  | 4,1       | 1,4        | 2,4       | 7,0      | 11,4  | 11,3      | 14,9       | 12,2      | 7,2      | 4,5   |
| текстильные изделия                                                   | 3,2               | 1,7    | 3,6      | -2,7   | 8,9    | 5,5       | 3,8  | 3,9       | -0,7       | 6,6       | 5,6      | 3,7   | 7,8       | 7,1        | 0,9       | -1,1     | -3,8  |
| одежда                                                                | -2,6              | -6,4   | -1,1     | -4,9   | 2,2    | -0,1      | 5,9  | 11,8      | 6,7        | 0,9       | 4,0      | 15,2  | 10,9      | 19,0       | 18,6      | 12,3     | 9,1   |
| кожа и изделия из неё                                                 | -17,9             | -9,5   | -20,6    | -7,1   | -26,1  | -30,0     | -3,3 | -17,2     | -9,6       | -1,5      | 18,3     | 15,6  | 19,3      | 18,1       | 16,0      | 8,6      | 7,3   |
| деревообрабатывающий<br>комплекс<br>в т.ч.                            | -1,4              | -2,4   | -1,0     | -1,8   | -2,5   | 1,5       | 4,9  | 3,0       | 1,9        | 5,9       | 9,8      | 1,3   | 9,5       | 6,9        | -0,2      | -9,6     | -2,0  |
| обработка древесины<br>и производство изделий из неё                  | -0,6              | 0,6    | -1,1     | -1,0   | -1,4   | -0,8      | 4,2  | 3,8       | 0,8        | 4,2       | 8,7      | -1,6  | 8,9       | 12,5       | -4,3      | -19,6    | -10,0 |
| бумага и бумажные изделия                                             | -0,6              | -1,3   | -0,4     | -0,8   | -3,5   | 3,2       | 5,6  | 3,8       | 4,1        | 4,9       | 9,9      | 2,2   | 7,7       | 0,7        | 4,8       | -4,6     | -0,2  |
| деятельность<br>полиграфическая и копирование<br>носителей информации | -6,0              | -14,5  | -2,9     | -7,7   | -2,0   | 2,0       | 4,4  | -2,2      | -2,8       | 14,1      | 12,3     | 6,3   | 17,5      | 12,8       | -6,4      | 0,5      | 13,5  |
| производство кокса и<br>нефтепродуктов                                | 0,5               | 2,3    | 0,0      | 1,8    | -4,0   | 1,9       | -2,1 | -1,5      | -0,6       | -2,4      | -4,1     | 2,5   | -1,1      | 0,4        | 8,0       | 3,4      | -0,6  |
| <b>химический комплекс</b>                                            | 4,5               | 3,8    | 4,8      | 4,7    | 2,3    | 7,7       | 4,8  | 5,0       | 3,9        | 3,9       | 6,5      | 4,9   | 9,7       | 8,9        | 7,0       | -5,1     | -0,3  |
| в т.ч.                                                                |                   |        |          |        |        |           |      |           |            |           |          |       |           |            |           |          |       |
| химические вещества и<br>химические продукты                          | 3,4               | 2,9    | 3,6      | 2,1    | 2,7    | 6,1       | 3,1  | 3,0       | 2,1        | 1,5       | 5,7      | 5,2   | 7,9       | 7,8        | 8,9       | -3,2     | -2,4  |
| лекарственные средства и<br>медицинские материалы                     | 17,3              | 18,6   | 16,8     | 24,4   | 4,3    | 22,8      | 18,0 | 22,8      | 18,3       | 18,4      | 11,9     | -0,4  | 18,9      | 7,3        | -7,0      | -16,2    | 9,3   |
| резиновые и пластмассовые<br>изделия                                  | -1,6              | -4,7   | -0,3     | -1,2   | -1,0   | 1,5       | 0,8  | -1,8      | -1,0       | 1,6       | 5,1      | 8,0   | 9,4       | 14,8       | 10,8      | -3,5     | 0,2   |
| производство прочих<br>неметаллической минеральной<br>продукции       | -5,8              | -5,9   | -5,8     | -6,1   | -7,7   | -3,1      | 4,4  | 3,3       | 2,7        | 3,9       | 9,2      | 0,9   | 2,6       | 3,5        | 2,2       | -6,7     | 3,9   |

| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года               | янв.-<br>апр.25 | апр.25 | I кв. 25 | мар.25 | фев.25 | янв.25 | 2024 | IV кв. 24 | III кв. 24 | II кв. 24 | I кв. 24 | 2023 | IV кв. 23 | III кв. 23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022  |
|--------------------------------------------------------|-----------------|--------|----------|--------|--------|--------|------|-----------|------------|-----------|----------|------|-----------|------------|-----------|----------|-------|
| металлургический комплекс                              | 0,7             | -3,8   | 2,3      | -0,2   | 2,1    | 6,8    | 7,7  | 6,8       | 4,3        | 10,8      | 10,2     | 8,7  | 5,6       | 10,0       | 14,2      | 6,4      | 2,7   |
| в т.ч.                                                 |                 |        |          |        |        |        |      |           |            |           |          |      |           |            |           |          |       |
| металлургия                                            | -4,1            | -7,8   | -2,8     | -2,1   | -4,5   | -1,7   | -1,2 | -3,0      | -1,2       | 0,1       | -0,5     | 3,0  | 1,6       | 1,6        | 7,8       | 1,5      | -0,8  |
| готовые металлические<br>изделия                       | 15,5            | 8,5    | 18,2     | 5,8    | 22,5   | 33,1   | 35,3 | 37,1      | 21,3       | 43,8      | 43,3     | 26,4 | 18,1      | 35,8       | 33,8      | 21,5     | 13,4  |
| машиностроительный комплекс                            | 11,7            | 8,2    | 13,0     | 10,9   | 13,6   | 15,6   | 19,5 | 20,5      | 15,2       | 17,7      | 25,5     | 25,0 | 24,2      | 44,0       | 35,9      | 7,3      | -5,9  |
| в т.ч.                                                 |                 |        |          |        |        |        |      |           |            |           |          |      |           |            |           |          |       |
| компьютеры, электроника,<br>оптика                     | 14,0            | 17,3   | 12,7     | 13,2   | 16,9   | 7,2    | 28,8 | 29,3      | 24,5       | 27,2      | 36,4     | 39,4 | 34,9      | 50,8       | 45,4      | 26,4     | 9,4   |
| электрооборудование                                    | 0,0             | -1,6   | 0,6      | -6,0   | 7,3    | 2,2    | 6,6  | 8,3       | 2,1        | 4,6       | 12,2     | 20,6 | 15,9      | 24,4       | 35,8      | 8,2      | 1,1   |
| машины и оборудование, не<br>вкл. в другие группировки | -1,5            | -4,9   | -0,2     | -8,6   | -3,1   | 16,5   | -2,7 | -0,9      | -8,2       | -4,9      | 4,9      | 8,1  | 8,6       | 17,9       | 7,7       | -2,9     | -0,7  |
| автотранспортные, прицепы и<br>полуприцепы             | -10,8           | -14,0  | -9,5     | -12,7  | -9,4   | -5,5   | 16,5 | 10,3      | 8,1        | 18,2      | 35,3     | 16,0 | 40,5      | 52,7       | 55,8      | -39,2    | -44,2 |
| прочие транспортные<br>средства и оборудование         | 32,1            | 22,9   | 35,8     | 36,9   | 33,6   | 36,9   | 29,6 | 33,9      | 28,0       | 26,0      | 26,9     | 29,0 | 18,2      | 53,9       | 32,7      | 22,1     | -2,1  |
| прочие производства                                    | 8,1             | 9,2    | 7,6      | 8,6    | 5,6    | 8,8    | 4,3  | 8,2       | -1,2       | 5,1       | 4,4      | 7,0  | 8,0       | 18,9       | 6,2       | -4,7     | 0,0   |
| в т.ч.                                                 |                 |        |          |        |        |        |      |           |            |           |          |      |           |            |           |          |       |
| мебель                                                 | -1,6            | -2,8   | -1,2     | -2,1   | 1,0    | -2,4   | 7,7  | 4,0       | 3,6        | 8,4       | 17,4     | 11,5 | 23,8      | 25,3       | 13,4      | -14,3    | 10,7  |
| прочие готовые изделия                                 | 2,7             | 0,1    | 3,7      | 0,5    | 2,8    | 9,4    | 6,8  | 1,1       | 5,5        | 13,4      | 9,2      | 13,4 | 15,0      | 29,4       | 13,5      | -4,1     | 1,7   |
| ремонт и монтаж машин и<br>оборудования                | 11,1            | 13,3   | 10,2     | 12,2   | 7,0    | 11,2   | 3,2  | 10,2      | -3,3       | 3,0       | 0,7      | 5,0  | 3,4       | 15,8       | 3,5       | -2,7     | -2,6  |
| Обеспечение<br>электроэнергией, газом и<br>паром       | -2,7            | 2,3    | -3,9     | -2,1   | -3,0   | -6,4   | 2,3  | -0,2      | 2,1        | 2,3       | 5,0      | 0,0  | 1,0       | 0,2        | -0,5      | -0,6     | 0,5   |
| Водоснабжение, водоотведение,<br>утилизация отходов    | -1,0            | -3,3   | -0,1     | -1,4   | -1,8   | 3,2    | -0,1 | -1,1      | -1,0       | 0,7       | 1,0      | 0,3  | 5,6       | 4,5        | -0,5      | -8,3     | -3,2  |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Источник:

[https://economy.gov.ru/material/file/68eed9fd8334cdeb7d8ebd3c27724f31/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_e\\_konomike\\_aprel\\_2025\\_goda.pdf](https://economy.gov.ru/material/file/68eed9fd8334cdeb7d8ebd3c27724f31/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_e_konomike_aprel_2025_goda.pdf)

### Тенденции на рынке недвижимости

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

- новых квартир - на 8,1%,
- квартир вторичного рынка – на 7,1%,
- индивидуальных домов – на 15,4%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%
- земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%,
- земельных участков промышленного назначения – на 13,4%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%,
- торговых помещений и зданий – на 16,6%,
- административных помещений и зданий – на 12,3%,
- складских помещений и зданий – на 15,5%,
- производственных помещений и зданий – на 17,7%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2024 года заключено 812 201 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 20 % меньше, чем за январь-декабрь 2023 года (1 009 277).

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21%, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объёмов ипотечного кредитования. Цены стали корректироваться 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 замедления 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 объём предложения снижался из-за неопределённости на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растёт 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 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 дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

### **Перспективы рынка недвижимости**

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

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, способствует стабильности доходов, восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильем экономкласса востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома новых архитектурно-планировочных решений компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, замедлило рост цен новостроек и снизило спрос. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к некоторой коррекции цен. Но в условиях обесценивания денег и роста себестоимости строительства 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 рынка торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег в бизнесе, 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 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 и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство современной качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный сервис (АЗС, СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежный сервис (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, обеспеченные инженерной инфраструктурой: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоёмких 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.

В условиях разрастающихся торговых и военных конфликтов предполагается регионализация мировой экономики и нарастание дефицита энергии, водных и минеральных ресурсов, безопасного продовольствия. Поэтому строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки сельхозпродукции будет востребовано и перспективно.

Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

Источник: <https://statirelt.ru/downloads/2025-4.pdf>

## 9.2. Социально-экономическое положение Республики Татарстан за январь-март 2025 года<sup>5</sup>

### ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

|                                                                                                                                 | Январь-март 2025 | В % к январю-марту 2024 | Март 2025 в % к |              | Справочно:                               |                 |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|-----------------|--------------|------------------------------------------|-----------------|--------------|
|                                                                                                                                 |                  |                         | марту 2024      | февралю 2025 | январь-март 2024 в % к январю-марту 2023 | март 2024 в % к |              |
|                                                                                                                                 |                  |                         |                 |              |                                          | марту 2023      | февралю 2024 |
| Индекс промышленного производства <sup>1, 2</sup>                                                                               | x                | 106,6                   | 109,7           | 111,5        | 101,9                                    | 104,5           | 113,6        |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами <sup>2, 3</sup> , млн рублей | 1384618,2        | 111,8                   | 107,6           | 112,0        | 127,1                                    | 128,2           | 111,8        |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» <sup>4</sup> , млн рублей                                         | 109848,0         | 90,5                    | 90,5            | 150,0        | 118,9                                    | 113,7           | 149,6        |
| Ввод в действие жилья, тыс. кв. м. общей площади                                                                                | 1511,3           | 103,8                   | 180,9           | 77,7         | 121,5                                    | 136,1           | 41,5         |
| Продукция сельского хозяйства, млн рублей                                                                                       | 64915,6          | 101,9                   | x               | x            | 100,8                                    | x               | x            |
| Оборот розничной торговли, млн рублей                                                                                           | 402320,1         | 101,7                   | 100,2           | 109,8        | 115,7                                    | 118,6           | 108,7        |
| Объем платных услуг населению, млн рублей                                                                                       | 130753,0         | 100,6                   | 100,3           | 103,3        | 104,7                                    | 104,6           | 101,0        |
| Индекс потребительских цен                                                                                                      | x                | 110,6                   | 111,1           | 100,6        | 107,4                                    | 107,3           | 100,2        |
| Индекс цен производителей промышленных товаров                                                                                  | x                | 109,2                   | 103,6           | 94,8         | 127,3                                    | 127,2           | 102,1        |

<sup>5</sup> [https://16.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Компл%20докл\\_03\\_2025\\_сokp.pdf](https://16.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Компл%20докл_03_2025_сokp.pdf)

|                                                                                        |     |       |       |      |       |       |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|-------|------|-------|-------|-------|
| в том числе реализуемых на внутреннем рынке                                            | x   | 109,0 | 106,4 | 98,5 | 121,8 | 121,1 | 101,7 |
| Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек | 3,2 | x     | 81,4  | 96,2 | x     | 56,1  | 96,1  |

<sup>1</sup> Индекс промышленного производства исчисляется 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" в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства на основе данных о динамике производства важнейших товаров представителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

<sup>2</sup> Данные за 2023 г. и за 2024 г. уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

<sup>3</sup> «Объем отгруженных товаров» рассчитывается по фактически осуществляемым видам экономической деятельности в действующих ценах.

<sup>4</sup> В объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», включается стоимость работ и услуг строительного характера, выполненных организациями собственными силами по договорам строительного подряда, и работ, выполненных хозяйственным способом организациями и населением.

|                                                       | Январь - декабрь 2024 | В % к 2023 | Декабрь 2024 в % к |             | Справочно:      |                    |             |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|------------|--------------------|-------------|-----------------|--------------------|-------------|
|                                                       |                       |            | декабрю 2023       | ноябрю 2024 | 2023 в % к 2022 | декабрь 2023 в % к |             |
|                                                       |                       |            |                    |             |                 | декабрю 2022       | ноябрю 2022 |
| Инвестиции в основной капитал <sup>1</sup> , млн руб. | 1435077,7             | 112,7      | x                  | x           | 122,0           | x                  | x           |

<sup>1</sup> Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу хозяйствующих субъектов определен в соответствии с «Официальной статистической методологией определения инвестиций в основной капитал на региональном уровне», утвержденной приказом Росстата от 18.09.2014 г. № 569 с изменениями от 28.06.2018 № 399.

|                                                                                                                                                          | Январь-февраль 2025 | В % к январю-февралю 2024 | Февраль 2025 в % к |             | Справочно:                                    |                    |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------|-------------|-----------------------------------------------|--------------------|-------------|
|                                                                                                                                                          |                     |                           | февралю 2024       | январю 2025 | январь-февраль 2024 в % к январю-февралю 2023 | февраль 2024 в % к |             |
|                                                                                                                                                          |                     |                           |                    |             |                                               | февралю 2023       | январю 2024 |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности <sup>1</sup>                                                                  | x                   | 104,9                     | 104,7              | x           | 103,3                                         | 104,5              | x           |
| Начисленная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство <sup>2</sup> |                     |                           |                    |             |                                               |                    |             |
| номинальная, рублей                                                                                                                                      | 78142,8             | 123,0                     | 122,5              | 99,4        | 118,5                                         | 118,6              | 100,2       |
| реальная                                                                                                                                                 | x                   | 111,5                     | 110,7              | 98,4        | 110,4                                         | 110,4              | 99,8        |

<sup>1</sup> Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности исчисляется на основе данных об изменении физического объема производства продукции сельского хозяйства, промышленного производства (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"), строительства, транспорта, розничной и оптовой торговли.

<sup>2</sup> Информация представлена по «чистым» видам экономической деятельности.

## Экономическая ситуация

### Производство товаров и услуг

#### Промышленное производство

Индекс промышленного производства исчисляется 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» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

## *Строительство*

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-марте 2025г. составил 109848,0 млн рублей, или 90,5% к уровню января-марта 2024г.

За январь-март 2025г. крупными и средними организациями выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 42193,5 млн рублей, или 80,7% к уровню января-марта 2024г.

Жилищное строительство. В январе-марте 2025г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 1511,3 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 103,8% к уровню января-марта 2024г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 4250 квартир общей (полезной) площадью 196,8 тыс. кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство. Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 10464 индивидуальных жилых дома общей площадью 1314,5 тыс. кв. метров, что составляет 87,0% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 125,6 кв. метра.

Коммунальное строительство. В Республике Татарстан в январе-марте 2025г. введены газовые сети протяженностью 53,6 км.

## *Сельское хозяйство*

В сельскохозяйственных организациях надой молока на 1 корову в январе-марте 2025г. составили 2202 кг против 2088 кг в январе-марте 2024г., яйценоскость кур-несушек осталась на уровне аналогичного периода 2024 года и составила 80 шт. яиц.

## *Цены*

### *Потребительские цены*

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в марте 2025г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,9% (в марте 2024г. – 100,4%).

### *Цены производителей*

#### *Индексы тарифов на грузовые перевозки*

Индекс тарифов на грузовые перевозки в Республике Татарстан в марте 2025г. относительно предыдущего месяца составил 99,9%.

## *Финансы*

### *Финансовая деятельность организаций*

#### *Состояние платежей и расчетов в организациях*

На 1 марта 2025г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 4849028,1 млн рублей, из нее просроченная – 64027,0 млн рублей, или 1,3% от общей суммы задолженности (на 1 февраля 2025г. – 1,2%, на 1 марта 2024г. – 1,5%).

Кредиторская задолженность на 1 марта 2025г. составила 2867240,4 млн рублей, из нее просроченная – 63990,9 млн рублей, или 2,2% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 февраля 2025г. – 2,0%, на 1 марта 2024г. – 2,4%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по республике на 1 марта 2025г. составила 1981787,7 млн рублей, в том числе просроченная – 36,1 млн рублей, или 0,002% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на 1 февраля 2025г. – 0,001%, на 1 марта 2024г. – 0,1%).

Дебиторская задолженность по республике на 1 марта 2025г. составила 3215895,0 млн рублей, из нее просроченная – 93030,7 млн рублей, или 2,9% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 февраля 2025г. – 2,3%, на 1 марта 2024г. – 3,0%).

## *Социальная сфера*

### *Уровень жизни населения*

#### *Просроченная задолженность по заработной плате предприятий и организаций*

Просроченной задолженности по заработной плате (по данным, полученным от организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства) на конец марта 2025г. не имеется.

### *Занятость и безработица*

#### *Занятость*

По итогам выборочного обследования в январе-марте 2025г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2076,9 тыс. человек<sup>6</sup>, или 51,9% от общей численности населения республики. В чис-

6 Данные предварительные, рассчитаны в соответствии с указаниями Росстата по методологии Международной Организации Труда. В целях повышения представительности данных показатели численности рабочей силы, занятости и безработицы приводятся в среднем за три последних месяца.

ленности рабочей силы 2040,8 тыс. человек (98,3% рабочей силы) были заняты в экономике и 36,1 тыс. человек (1,7%) 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%.

В феврале 2025г. в общей численности занятого в экономике населения 961,5 тыс. человек<sup>7</sup>, или 47,1% составляли штатные работники (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера, для работы в этих организациях привлекалось 43,3 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости).

Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, в феврале 2025г. составило 1004,7 тыс. человек.

Наибольшая доля совместителей и лиц, работавших по гражданско-правовым договорам отмечена в организациях, осуществляющих деятельность в области образования (32,5%), финансовой и страховой деятельности (15,9%), деятельности в области здравоохранения и социальных услуг (9,8%), в организациях обрабатывающих производств (7,5%), в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений (4,8%).

### **Демография**

В демографической ситуации республики в январе-феврале 2025г. число умерших (7502 человека) превышает число родившихся (5566 человек), естественная убыль населения составила 1936 человек.

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

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

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

<sup>7</sup> Информация представлена по «чистым видам» экономической деятельности.

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 завершённые строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.<sup>8</sup>

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.<sup>9</sup>**

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

Таблица 9.1 Определение сегмента рынка объекта оценки

| Классификация                                                     | Сегмент рынка                                                                       | Тип рынка                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Назначение (направление использования) объекта недвижимости       | Незастроенные земельные участки, категория земель: сельскохозяйственного назначения | Незастроенные земельные участки, пригодные для сельскохозяйственного производства |
| Состояние земельного участка                                      | Свободные от застройки земельные участки.                                           |                                                                                   |
| Характер полезности недвижимости (ее способности приносить доход) | условно доходная недвижимость                                                       |                                                                                   |
| Степень представленности объектов                                 | Широко распространенные объекты                                                     |                                                                                   |
| Экономическая активность регионов                                 | активные рынки недвижимости                                                         |                                                                                   |
| Классификационная детализация сегментов рынка недвижимости        |                                                                                     |                                                                                   |

<sup>8</sup> [http://www.e-biblio.ru/book/bib/05\\_finansy/ocenka\\_nedvigim/posob/216.1.2.html](http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html)

<sup>9</sup> Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности. Антон Божко, действующий член РОО.  
<http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

| Классификация         | Сегмент рынка                                                                     | Тип рынка |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Вид передаваемых прав | Собственность                                                                     |           |
| Тип рынка             | Незастроенные земельные участки, пригодные для сельскохозяйственного производства |           |
| Местоположение        | Лаишевский район Республики Татарстан                                             |           |

Таким образом, в рамках проводимого анализа рассматривается следующий сегмент недвижимости: земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства, расположенные в Лаишевском районе Республики Татарстан.

#### 9.4. Обзор рынка земельных участков Республики Татарстан

По данным мониторинга цен на земельные участки в муниципальных образованиях Республики Татарстан, проведенном специалистами НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» по состоянию на 01.03.2025 г. (стр. 19) диапазон стоимости 1 кв. м. земельных участков сельскохозяйственного назначения в Республике Татарстан представлен следующим образом:

#### МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КАТЕГОРИИ «ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ» В МУНИЦИПАЛЬНЫХ РАЙОНАХ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

рублей за 1 кв.метр

| Наименование муниципального района Республики Татарстан | Диапазон цен на земельные участки |                    |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
|                                                         | минимальная цена                  | максимальная цена  |
| Азнакаевский                                            | 0,5                               | 6,5<br>(макс. 12)* |
| Аксубаевский                                            | 1,2                               | 13,1               |
| Актанышский                                             | 2                                 | 20<br>(макс. 37)*  |
| Алексеевский                                            | 3                                 | 30<br>(макс. 68)*  |
| Альшеевский                                             | 0,5                               | 7                  |
| Агрызский                                               | 1,16                              | 4                  |
| Альметьевский                                           | 2,3                               | 28                 |
| Апастовский                                             | 0,8                               | 4,5                |
| Арский                                                  | 1,5                               | 20<br>(макс. 25)*  |
| Атнинский                                               | 1,2                               | 3                  |
| Базинский                                               | 1,6                               | 10<br>(макс. 33)*  |
| Балтасинский                                            | 0,8                               | 5,6                |
| Бугульминский                                           | 0,8                               | 8<br>(макс. 16)*   |
| Буинский                                                | 0,45                              | 10                 |
| Верхнеуслонский                                         | 3,5<br>(мин. 1,0)*                | 50<br>(макс. 100)* |
| Высокогорский                                           | 5<br>(мин. 1,0)*                  | 57<br>(макс. 80)*  |
| Дрожжановский                                           | 0,3                               | 3                  |
| Елабужский                                              | 1                                 | 30<br>(макс. 40)*  |
| Зайинский                                               | 1                                 | 14                 |
| Зеленодольский                                          | 2                                 | 37<br>(макс. 52)*  |
| Кайбицкий                                               | 1,5<br>(мин. 0,7)*                | 5<br>(макс. 42)*   |
| Камско-Устьинский                                       | 3                                 | 20<br>(макс. 40)*  |
| Кукморский                                              | 0,6                               | 2                  |
| Лаишевский                                              | 3,4                               | 40                 |
| Лениногорский                                           | 2                                 | 20                 |
| Мамадышский                                             | 1,9<br>(мин. 0,5)*                | 15<br>(макс. 33)*  |
| Менделеевский                                           | 1                                 | 15<br>(макс. 58)*  |

Таким образом, стоимость земельных участков категории земли сельскохозяйственного назначения в Лаишевском районе находится в диапазоне от 3,4 руб./кв. м до 40 руб./кв. м.

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

В соответствии с п.в ст. 11 ФСО №7 «Оценка недвижимости» гласит, что оценщик должен провести анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов

рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

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

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

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

Анализ рынка объекта оценки за период, предшествующий дате определения стоимости объекта оценки, представлен в таблице ниже.

В результате анализа рынка было установлено, что стоимость 1 кв. м земельных участков находится в диапазоне от 28,07 руб./кв. м. до 296,28 руб./ кв. м., среднее значение составляет 92,48 руб./кв. м. Отметим, что данные цены приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки. Данные анализа рынка приведены в таблице ниже.

Таблица 9.2 Сведения о продаже земельных участков

| №<br>п/<br>п | Местоположение                                                                                        | Площадь,<br>м2 | Цена предло-<br>жения, руб. | Цена предло-<br>жения,<br>руб./м2 | Дата пред-<br>ложения | Текст объявления                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ссылка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Кадастровый но-<br>мер |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1            | Республика Татарстан,<br>Лаишевский р-н, с.<br>Курманаково, Болотная<br>ул.                           | 85 500,00      | 2 400 000,00                | 28,07                             | 15.06.2025            | продаю земельный участок сельхоз-назначения в н.п Курманаково<br>участок вдоль дороги.<br>площадь участка 8.4 Га<br>рядом<br>Лаишево, Курманаково, Мысовский                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_855_ga_snt_dnp_20868135_97">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_855_ga_snt_dnp_20868135_97</a>                                                                                                                                                                       | нет данных             |
| 2            | Республика Татарстан,<br>Лаишевский р-н, Ни-<br>кольское сельское по-<br>селение                      | 57 300,00      | 3 200 000,00                | 55,85                             | 28.05.2025            | Продаётся в Лаишевском районе, Никольском сельском поселении,<br>земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 5,73га<br>(573сот). Рядом газ, электричество, автодорога. По соседству<br>развиваются коттеджные поселки. Участок находится в 25 км от г.Казани<br>и в 5 км от развязки трассы М- 12. По Атабаевской дороге, в 2,5 км от<br>поворота на Никольское и в 3х км от Нармонки. Участок ровный, пра-<br>вильной формы. Один собственник. Межевание сделано, документы го-<br>товы, кадастровый номер: 16:24:050802:2596. Цена 3 200 000 руб. за всё.<br>Вся дополнительная информация по телефону. | <a href="https://www.avito.ru/stolbisc/he/zemelnye_uchastki/uchastok_573_ga_snt_dnp_262370_3615">https://www.avito.ru/stolbisc/he/zemelnye_uchastki/uchastok_573_ga_snt_dnp_262370_3615</a>                                                                                                                                                                 | 16:24:050802:2596      |
| 3            | Республика Татарстан,<br>Лаишевский р-н, Ни-<br>кольское сельское по-<br>селение, с. Никольское       | 50 000,00      | 5 000 000,00                | 100,00                            | 03.06.2025            | Продам земли сельхозназначения в Никольском сельском поселении.<br>Все подробности по телефону.<br>Цена указана за 1 га.<br>Также есть другие варианты<br>на первой линии вдоль дороги, Озера, р.Кама, М7.<br>Звоните уточняйте, что есть по участкам. Ситуация меняется каждый<br>день                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_3880860372">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_3880860372</a>                                                                                                                                                                                   | нет данных             |
| 4            | Республика Татарстан,<br>Лаишевский р-н, Ни-<br>кольское сельское по-<br>селение, с. Никольское       | 40 100,00      | 4 999 000,00                | 124,66                            | 01.06.2025            | Зем.участок с/х назначения.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_401_ga_snt_dnp_438595065_2">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_401_ga_snt_dnp_438595065_2</a>                                                                                                                                                                             | нет данных             |
| 5            | Республика Татарстан,<br>Лаишевский р-н, с. Ни-<br>кольское                                           | 50 627,00      | 15 000 000,00               | 296,28                            | 26.05.2025            | Продаю С/Х землю. Рядом строительство трассы Москва-Казань, пер-<br>спективный участок. Собственник.<br>16:24:050802:996                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_2213801041">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_2213801041</a>                                                                                                                                                                                   | 16:24:050802:996       |
| 6            | Республика Татарстан,<br>Лаишевский р-н                                                               | 70 892,00      | 5 000 000,00                | 70,53                             | 07.06.2025            | Земля сельхоз назначения.возле реки меша .участок прямой дорога ас-<br>фальт до участка. рядом деревня курманаковка.до лаишева<br>12км.7гекта80соток в виду того что скоро оформить я разрешение на<br>строительства дома цена возрастет.Возможенравноценный обмен на<br>квартиру .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_957291000?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBjYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_957291000?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBjYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>               | 16:24:180502:408       |
| 7            | Республика Татарстан,<br>Лаишевский р-н, Кир-<br>бинское сельское посе-<br>ление, с. Кирби            | 44 936,00      | 3 000 000,00                | 66,76                             | 15.06.2025            | Продаю 3 земельных участка сельскохозяйственного назначения, каж-<br>дый площадью 449,4 соток (4,49га). Первая линия автодороги Кирби-<br>Сокуры. Плодотворная чёрная земля. Лаишевский район с.Кирби.<br>Рядом: Столбище, Сокуры, Травкино, река Мёша. Рядом проходит<br>трасса М-12. Цена указана за один участок.<br>Кадастровый номер 16:24:110302:342 (3) (4)                                                                                                                                                                                                                                                        | <a href="https://www.avito.ru/stolbisc/he/zemelnye_uchastki/uchastok_449_ga_snt_dnp_246417_6474?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBjYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/stolbisc/he/zemelnye_uchastki/uchastok_449_ga_snt_dnp_246417_6474?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBjYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a> | 16:24:110302:342       |
| 8            | Республика Татарстан<br>(Татарстан), Лаишев-<br>ский р-н, Рождествен-<br>ское сельское поселе-<br>ние | 185 048,00     | 6 000 000,00                | 32,42                             | 01.06.2025            | Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного<br>производства.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_185_ga_snt_dnp_72710946_20?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBjYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_185_ga_snt_dnp_72710946_20?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBjYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>       | 16:24:190501:270       |

| №<br>п/<br>п | Местоположение                          | Площадь,<br>м2 | Цена предло-<br>жения, руб. | Цена<br>предло-<br>жения,<br>руб./м2 | Дата пред-<br>ложения | Текст объявления                                                                                                                                               | Ссылка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Кадастровый но-<br>мер |
|--------------|-----------------------------------------|----------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|              |                                         |                |                             |                                      |                       |                                                                                                                                                                | 5IjtiOjA7czoхOiJ4IjtzOjE2O<br>iJtUGxnVWQ4WkYwRU5D<br>ZVJXIjt94f-12z8AAAA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                        |
| 9            | Республика Татарстан,<br>Лаишевский р-н | 44 996,00      | 2 600 000,00                | 57,78                                | 02.06.2025            | Продам участок , рядом с СНТ "Радист" около с. Кирби. кадастровый но-<br>мер 16:24:110301:698. Есть подъезд к участку, рядом электрика, оз. Са-<br>ламыковское | <a href="https://www.avito.ru/stolbisc&lt;br/&gt;he/zemelnye_uchastki/uchast&lt;br/&gt;ok_45_ga_snt_dnp_2124452&lt;br/&gt;291?context=H4sIAAAAAA&lt;br/&gt;AA_wEfAOD_YToxOntzOj&lt;br/&gt;EzOiJsb2NhbFByaW9yaXR&lt;br/&gt;5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/stolbisc<br/>he/zemelnye_uchastki/uchast<br/>ok_45_ga_snt_dnp_2124452<br/>291?context=H4sIAAAAAA<br/>AA_wEfAOD_YToxOntzOj<br/>EzOiJsb2NhbFByaW9yaXR<br/>5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a> | 16:24:110301:698       |
|              |                                         |                | <b>мин</b>                  | <b>28,07</b>                         |                       |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |
|              |                                         |                | <b>среднее</b>              | <b>92,48</b>                         |                       |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |
|              |                                         |                | <b>макс</b>                 | <b>296,28</b>                        |                       |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |

## **9.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

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

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

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

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

### *1-й уровень*

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

### *2-й уровень*

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

### *3-й уровень*

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

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

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

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

Интервал значений принят на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.04.2025 г.

## Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.04.2025 г.)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statirel:

| № | Объекты недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ <sup>2</sup> | По регионам <sup>3</sup> |          |          |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                |                 |                                     | А группа                 | Б группа | В группа |
| 1 | Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог        | 0,92           | 0,98            | 0,96                                | 0,96                     | 0,96     | 0,95     |
| 2 | Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта                                              | 0,92           | 0,99            | 0,96                                | 0,96                     | 0,96     | 0,95     |
| 3 | Земли населенных пунктов под ИЖС <sup>1</sup> , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта        | 0,90           | 0,98            | 0,96                                | 0,96                     | 0,96     | 0,95     |
| 4 | ДНП <sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,83           | 0,96            | 0,93                                | 0,94                     | 0,93     | 0,92     |
| 5 | Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог                                                                                        | 0,76           | 0,94            | 0,90                                | 0,91                     | 0,90     | 0,88     |
| 6 | Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка                                                                                                                                                                  | 0,71           | 0,91            | 0,84                                | 0,85                     | 0,84     | 0,81     |
| 7 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка                                                                                                       | 0,81           | 0,96            | 0,93                                | 0,93                     | 0,93     | 0,91     |

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. 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 километровой 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.

Для земельных участков сельскохозяйственного назначения интервал значений данного фактора может варьироваться в диапазоне от 9% до 29%.

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

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

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

На правах собственности, продаются земельные участки как свободные, так и застроенные. Право краткосрочной аренды, как правило, продается для реализации на этих земельных участках инвестиционных проектов по строительству объектов определенного назначения. На практике данные границы в стоимости, обусловленные различием вида прав, достаточно размыты. Это обусловлено тем, что практически все земельные участки продаются и покупаются главным образом для реализации каких-то инвестиционных целей – т.е. для строительства каких-то объектов. Сроки реализации таких проектов, как правило, вполне укладываются в сроки, определенные договорами краткосрочной аренды – после окончания которой производится переоформление права либо на долгосрочную аренду, либо на данные отсутствуют. Стоимость на

услуги по переоформлению различных прав собственности в другие – в условиях дорогой городской земли – мизерные по сравнению со стоимостью земельных участков, и поэтому фактически не влияют на их цену. Минусом краткосрочной аренды является зависимость от внешнеэкономических и политических условий. Плюсом является прозрачность дальнейшей судьбы участка – как правило, такие права продают, когда имеется полное представление о наличии и/или возможности подключения к коммуникациям, об объектах, которые там будут/могут быть построены – с учетом всех коммуникативных, градостроительных и прочих ограничений.

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

По информации Ассоциации Статриелт на 01.04.2025 г., корректирующие коэффициенты для различных видов оформленных прав на земельные участки составляют:

#### Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.04.2025 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

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

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

| №                                                                                           | Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1                                                                                           | Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0,73           | 0,91            | 0,83             |
| 2                                                                                           | Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,89           | 0,98            | 0,94             |
| 3                                                                                           | Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,77           | 0,96            | 0,87             |
| 4                                                                                           | Земли сельскохозяйственного назначения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,60           | 0,86            | 0,73             |
| 5                                                                                           | Для других целей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0,64           | 0,92            | 0,78             |
| <b>Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                |                 |                  |
| 6                                                                                           | • сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |                 | 1,00             |
| 7                                                                                           | • сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты | 0,68           | 0,88            | 0,79             |
| 8                                                                                           | • сроком аренды до 10 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0,59           | 0,74            | 0,67             |
| 9                                                                                           | • сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,22           | 0,38            | 0,30             |

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

Корректировка на местоположение может вноситься в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации», Нижний Новгород, 2024 г., табл.16.

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

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

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

Интервал значений принят на основании рекомендаций «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации», Нижний Новгород, 2024 г., табл.30:

Таблица 30. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие подъездных путей с твердым покрытием», усредненные данные по России.

| Земельные участки под пашни |                  | аналог           |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|
|                             |                  | твердое покрытие | грунтовая дорога |
| объект оценки               | твердое покрытие | 1,00             | 1,18             |
|                             | грунтовая дорога | 0,85             | 1,00             |

5) 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.

Расчет корректировок на площадь при расчете стоимости земельного участка проводился с применением коэффициента торможения на основании данных Ассоциации Статриелт на 01.04.2025 г.:

| Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:     | R <sup>2</sup><br>коэффициент детерминации   | Коэффициент торможения | Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s) |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------|
| более 1 млн. человек                                                    | 0,722                                        | -0,13                  | $K s = (So/Sa)^{\wedge -0,13}$                          |
| от 400 тыс. до 1 млн. человек                                           | 0,671                                        | -0,15                  | $K s = (So/Sa)^{\wedge -0,15}$                          |
| от 50 тыс. до 400 тыс. человек                                          | 0,629                                        | -0,18                  | $K s = (So/Sa)^{\wedge -0,18}$                          |
| поселения до 50 тыс. человек                                            | 0,618                                        | -0,21                  | $K s = (So/Sa)^{\wedge -0,21}$                          |
| Категория земельного участка                                            | R <sup>2</sup> -<br>коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)      |
| Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения | 0,649                                        | -0,23                  | $K s = (So/Sa)^{\wedge -0,23}$                          |
| Земли сельскохозяйственного назначения                                  | 0,570                                        | -0,29                  | $K s = (So/Sa)^{\wedge -0,29}$                          |

6) Назначение, вид разрешенного использования. Корректировка на вид разрешенного использования для земельных участков может вноситься в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-

2024. Земельные участки, Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2024», Нижний Новгород, 2024 г., табл.247.

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

| Функциональное назначение |                                                                                       | аналог                                       |                                                |                                       |                                         |                                                                                       |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                           |                                                                                       | Земельные участки под коммерческую застройку | Земельные участки под индустриальную застройку | Земельные участки под жилую застройку | Земельные участки под объекты рекреации | Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости |
| объект оценки             | Земельные участки под коммерческую застройку                                          | 1,00                                         | 1,69                                           | 1,41                                  | 1,75                                    |                                                                                       |
|                           | Земельные участки под индустриальную застройку                                        | 0,59                                         | 1,00                                           | 0,83                                  | 1,03                                    | 1,69                                                                                  |
|                           | Земельные участки под жилую застройку                                                 | 0,71                                         | 1,20                                           | 1,00                                  | 1,24                                    |                                                                                       |
|                           | Земельные участки под объекты рекреации                                               | 0,57                                         | 0,97                                           | 0,81                                  | 1,00                                    | 1,64                                                                                  |
|                           | Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости |                                              | 0,59                                           |                                       | 0,61                                    | 1,00                                                                                  |

7) Коммуникации земельных участков. Интервал значений принят на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.04.2025 г.  
на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 11.04.2025 г.\)](#)



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

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

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:                                                                                                                                                                                                       |                |                 | 1,00             |
| 2 | Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)                                                                                                                                                                                                                  | 1,08           | 1,20            | 1,13             |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)                                                                                                                                                                                                                  | 1,03           | 1,10            | 1,06             |
| 4 | Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)                                                                                                                                                                                                        | 1,02           | 1,14            | 1,07             |
| 5 | Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)                                                                                                                                                                                                        | 1,02           | 1,14            | 1,07             |
| 6 | Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом                                                                                                                                                                                                                                       | 1,12           | 1,26            | 1,18             |
| 7 | Обеспеченные центральным теплоснабжением                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,05           | 1,27            | 1,14             |

8) Форма земельного участка. Интервал значений принят на основании рекомендаций «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации», Нижний Новгород, 2024 г., табл.46:

Таблица 46. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                        | Среднее значение | Доверительный интервал |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|
| <b>Земельные участки под пашни</b>                                                                                                                                               |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельных участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена, к удельной цене участков, удобных для механизированной обработки | 0,75             | 0,72 0,77              |
| <b>Земельные участки под кормовые угодья</b>                                                                                                                                     |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельных участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена, к удельной цене участков, удобных для механизированной обработки | 0,79             | 0,76 0,81              |

## 9.7. Анализ ликвидности

Согласно исследованиям Статриелт на 01.04.2025 г. срок экспозиции для объектов, аналогичных оцениваемому, находится в интервале от 8 до 25 месяцев, среднее значение равно 15 месяцам.

**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 сроки<sup>1</sup> 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 <sup>2</sup> | По регионам <sup>3</sup> |          |          |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                |                |                 |                                     | А группа                 | Б группа | В группа |
| 1 | Земельные участки <b>населённых пунктов</b> (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)                                                                                                                  | 2              | 7               | 4                                   | 3                        | 4        | 5        |
| 2 | Земельные участки населённых пунктов для <b>сельскохозяйственного использования</b> , а также участки земель сельскохозяйственного назначения <b>для дачного строительства, для садоводства</b>                                                                | 2              | 10              | 6                                   | 5                        | 6        | 8        |
| 3 | Земельные участки категории <b>промышленности</b> , транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры | 6              | 23              | 13                                  | 11                       | 13       | 17       |
| 4 | Земельные участки <b>сельскохозяйственного назначения</b> (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства                      | 8              | 25              | 15                                  | 12                       | 15       | 20       |

## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Нармонское сельское поселение» Лаишевского муниципального района Республики Татарстан<sup>10</sup>, оцениваемый земельный участок расположен в зоне СХЗ – Зона сельскохозяйственного использования.

<sup>10</sup> <https://fgistp.economy.gov.ru/files/92634444030103202305101/fwv8hSV.jpg>



|       |                                                                       |
|-------|-----------------------------------------------------------------------|
| СХЗ   | Зона сельскохозяйственного использования                              |
| СХЗ-Ф | Территории использования земель в соответствии с регламентом зоны СХЗ |

**Вывод:** Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, и принимая во внимание расположение объекта оценки, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние, окружение, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки будет являться вариант использования в соответствии с разрешенным использованием – для сельскохозяйственного производства.

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

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

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

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

### **11.1. Порядок проведения оценочных работ**

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

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

### **11.2. Обзор подходов к оценке**

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

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

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

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

#### **11.2.1. Подходы к оценке земельных участков**

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

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

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

### ***Сравнительный подход к оценке земельных участков.***

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

**Метод выделения** - применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса): соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание

улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

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

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

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

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

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

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

*Метод распределения* - применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

#### ***Доходный подход к оценке земельных участков.***

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

-расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

-расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

-расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

#### **11.2.2. Вывод об использовании подходов и методов оценки имущества**

Сравнительный подход использовался для оценки земельных участков исходя из существующего на дату оценки объема информации. В рамках данного подхода применялся метод прямого сравнения продаж,

исходя из количества и качества рыночной информации, использованной при расчете стоимости объекта оценки.

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

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

## 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

#### Выбор объектов-аналогов

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

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

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

#### *1. Выбор района с развитым рынком*

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

#### *2. Выбор объектов аналогов.*

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

Таблица 12.1 Сведения об объектах-аналогах

| №<br>п/<br>п | Местоположение                                                                             | Площадь,<br>м2 | Цена предло-<br>жения, руб. | Цена<br>предло-<br>жения,<br>руб./м2 | Дата пред-<br>ложения | Текст объявления                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Ссылка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Кадастровый но-<br>мер |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1            | Республика Татарстан,<br>Лаишевский р-н                                                    | 44 996,00      | 2 600 000,00                | 57,78                                | 02.06.2025            | Продам участок, рядом с СНТ "Радист" около с. Кирби. кадастровый номер 16:24:110301:698. Есть подъезд к участку, рядом электрика, оз. Саламыковское                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <a href="https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_2124452291?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_2124452291?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>   | 16:24:110301:698       |
| 2            | Республика Татарстан,<br>Лаишевский р-н, Ни-<br>кольское сельское по-<br>селение           | 57 300,00      | 3 200 000,00                | 55,85                                | 28.05.2025            | Продаётся в Лаишевском районе, Никольском сельском поселении, земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 5,73га (573сот). Рядом газ, электричество, автодорога. По соседству развиваются коттеджные поселки. Участок находится в 25 км от г.Казани и в 5 км от развязки трассы М- 12. По Атабаевской дороге, в 2,5 км от поворота на Никольское и в 3х км от Нармонки. Участок ровный, правильной формы. Один собственник. Межевание сделано, документы готовы, кадастровый номер: 16:24:050802:2596. Цена 3 200 000 руб. за всё. Вся дополнительная информация по телефону. | <a href="https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_573_ga_snt_dnp_2623703615">https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_573_ga_snt_dnp_2623703615</a>                                                                                                                                                                     | 16:24:050802:2596      |
| 3            | Республика Татарстан,<br>Лаишевский р-н, Кир-<br>бинское сельское посе-<br>ление, с. Кирби | 44 936,00      | 3 000 000,00                | 66,76                                | 15.06.2025            | Продаю 3 земельных участка сельскохозяйственного назначения, каждый площадью 449,4 соток (4,49га). Первая линия автодороги Кирби-Сокуры. Плодотворная чёрная земля. Лаишевский район с.Кирби. Рядом: Столбище, Сокуры, Травкино, река Мёша. Рядом проходит трасса М-12. Цена указана за один участок.<br>Кадастровый номер 16:24:110302:342 (3) (4)                                                                                                                                                                                                                                           | <a href="https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_449_ga_snt_dnp_2464176474?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA">https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_449_ga_snt_dnp_2464176474?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a> | 16:24:110302:342       |

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

### *3. Выбор единицы сравнения*

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

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

### *4. Выбор параметров сравнения.*

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

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

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

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

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

#### Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Корректировка не применялась.

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

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг принята на основании исследований Ассоциации Некоммерческой организации «Статриелт» по состоянию на 01.04.2025 г.:

## Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.04.2025 г.)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statirelt.

| № | Объекты недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ <sup>2</sup> | По регионам <sup>3</sup> |          |          |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                |                 |                                     | А группа                 | Б группа | В группа |
| 1 | Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог        | 0,92           | 0,98            | 0,96                                | 0,96                     | 0,96     | 0,95     |
| 2 | Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта                                           | 0,92           | 0,99            | 0,96                                | 0,96                     | 0,96     | 0,95     |
| 3 | Земли населенных пунктов под ИЖС <sup>1</sup> , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта        | 0,90           | 0,98            | 0,96                                | 0,96                     | 0,96     | 0,95     |
| 4 | ДНП <sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,83           | 0,96            | 0,93                                | 0,94                     | 0,93     | 0,92     |
| 5 | Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог                                                                                        | 0,76           | 0,94            | 0,90                                | 0,91                     | 0,90     | 0,88     |
| 6 | Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка                                                                                                                                                                  | 0,71           | 0,91            | 0,84                                | 0,85                     | 0,84     | 0,81     |
| 7 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка                                                                                                       | 0,81           | 0,96            | 0,93                                | 0,93                     | 0,93     | 0,91     |

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. 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 километровой 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.

Скидка на торг принята в размере 0,81 (-19%), как среднее значение для земельных участков сельскохозяйственного назначения группы В.

**Дата сделки.** Используемая информация о продаже земельных участков в данном отчете наиболее приближенная по дате из всей доступной оценщику информации. Корректировка на дату не вводилась, так как разница между датами не превышает нормального срока экспозиции объекта оценки.

### Корректировки по второй группе элементов сравнения

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

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

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

Корректировка для земельного участка вносится в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации», Нижний Новгород, 2024 г., под редакцией Лейфера Л.А, табл.16.

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

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

Объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым земельным участком по данному фактору: удалены от областного центра (г. Казань) на 30-70 км. Корректировка не требуется.

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

Величина корректировки определена с помощью коэффициента торможения на основании данных Ассоциации Статриелт на 01.04.2025 г.:

| Земли населенных пунктов<br>(города и пригородные земли) с<br>населением:     | R <sup>2</sup><br>коэффициент<br>детерминации   | Коэффициент<br>торможения | Формула расчета<br>корректировки на<br>площадь, масштаб<br>(K s) |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------|
| более 1 млн. человек                                                          | 0,722                                           | -0,13                     | $Ks = (So/Sa)^{-0,13}$                                           |
| от 400 тыс. до 1 млн. человек                                                 | 0,671                                           | -0,15                     | $Ks = (So/Sa)^{-0,15}$                                           |
| от 50 тыс. до 400 тыс. человек                                                | 0,629                                           | -0,18                     | $Ks = (So/Sa)^{-0,18}$                                           |
| поселения до 50 тыс. человек                                                  | 0,618                                           | -0,21                     | $Ks = (So/Sa)^{-0,21}$                                           |
| Категория земельного участка                                                  | R <sup>2</sup> -<br>коэффициент<br>детерминации | Коэффициент<br>торможения | Формула расчета<br>поправки на<br>площадь, масштаб (K<br>s)      |
| Земли промышленности,<br>транспорта, связи и иного<br>специального назначения | 0,649                                           | -0,23                     | $Ks = (So/Sa)^{-0,23}$                                           |
| Земли сельскохозяйственного<br>назначения                                     | 0,570                                           | -0,29                     | $Ks = (So/Sa)^{-0,29}$                                           |

Формула расчета корректировки:

$$(Площадь ОО / Площадь ОА)^k$$

где **ОО** – объект оценки;

**ОА** – объект-аналог;

**k** – коэффициент торможения, принятый в размере -0,29.

**Наличие подъездных путей с твердым покрытием.** К объекту оценки ведет грунтовая дорога, к объекту-аналогу №3 асфальтированная.

Корректировка принята на основании рекомендаций «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации», Нижний Новгород, 2024 г., табл.30:

Таблица 30. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие подъездных путей с твердым покрытием», усредненные данные по России.

| Земельные участки под пашни |                  | аналог           |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|
|                             |                  | твердое покрытие | грунтовая дорога |
| объект оценки               | твердое покрытие | 1,00             | 1,18             |
|                             | грунтовая дорога | 0,85             | 1,00             |

К цене аналога №3 применена корректировка в размере 0,85.

Аналоги №1 и №2 сопоставим с объектом оценки по данному фактору, корректировка не требуется.

**Форма земельного участка.** Оцениваемый земельный участок имеет изрезанную форму, объекты-аналоги №1 и №2 имеют правильную форму, объект-аналог №3 имеет форму треугольника.

Корректировка принята на основании рекомендаций «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации», Нижний Новгород, 2024 г., табл.46:

Таблица 46. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                        | Среднее значение | Доверительным интервал |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под пашни                                                                                                                                                      |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена, к удельной цене участков, удобных для механизированной обработки | 0,75             | 0,72                   | 0,77 |
| Земельные участки под кормовые угодья                                                                                                                                            |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена, к удельной цене участков, удобных для механизированной обработки | 0,79             | 0,76                   | 0,81 |

К аналогам №1 и №2 применена корректировка в размере 0,75.

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

#### Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м<sup>2</sup>.

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

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П,$$

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

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

$$C_{об} = C_{ан} \pm П,$$

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

***II*** – поправка.

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

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

Таблица 12.2 Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

| Элементы сравнения                   | Оцениваемый объект                                                                  | Сопоставимые объекты                 |                                                                     |                                                                               |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|                                      | A0                                                                                  | A1                                   | A2                                                                  | A3                                                                            |
| Адрес                                | Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение | Республика Татарстан, Лаишевский р-н | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби |
| Цена предложения руб.                | ?                                                                                   | 2 600 000                            | 3 200 000                                                           | 3 000 000                                                                     |
| Цена предложения за 1 м2, руб.       | ?                                                                                   | 57,78                                | 55,85                                                               | 66,76                                                                         |
| <b>Условия сделки</b>                |                                                                                     | предложение                          | предложение                                                         | предложение                                                                   |
| поправка на торг, %                  |                                                                                     | -19,00                               | -19,00                                                              | -19,00                                                                        |
| поправка, руб.                       |                                                                                     | -10,98                               | -10,61                                                              | -12,68                                                                        |
| с поправкой на торг, руб.            |                                                                                     | 46,80                                | 45,24                                                               | 54,08                                                                         |
| <b>Оцениваемое право</b>             | собственность                                                                       | собственность                        | собственность                                                       | собственность                                                                 |
| поправка, коэф-т                     |                                                                                     | 1,00                                 | 1,00                                                                | 1,00                                                                          |
| поправка, %                          |                                                                                     | 0,00                                 | 0,00                                                                | 0,00                                                                          |
| поправка, руб.                       |                                                                                     | 0,00                                 | 0,00                                                                | 0,00                                                                          |
| с поправкой, руб.                    |                                                                                     | 46,80                                | 45,24                                                               | 54,08                                                                         |
| <b>Условия финансирования</b>        | единовременно                                                                       | единовременно                        | единовременно                                                       | единовременно                                                                 |
| поправка, %                          |                                                                                     | 0,00                                 | 0,00                                                                | 0,00                                                                          |
| поправка, руб.                       |                                                                                     | 0,00                                 | 0,00                                                                | 0,00                                                                          |
| с поправкой, руб.                    |                                                                                     | 46,80                                | 45,24                                                               | 54,08                                                                         |
| <b>Дата оценки/предложения</b>       | 15.07.2025                                                                          | 02.06.2025                           | 28.05.2025                                                          | 15.06.2025                                                                    |
| поправка, %                          |                                                                                     | 0,00                                 | 0,00                                                                | 0,00                                                                          |
| поправка, руб.                       |                                                                                     | 0,00                                 | 0,00                                                                | 0,00                                                                          |
| с поправкой, руб.                    |                                                                                     | 46,80                                | 45,24                                                               | 54,08                                                                         |
| <b>Местоположение</b>                | Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение | Республика Татарстан, Лаишевский р-н | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби |
| <b>Расстояние до обл.центра, км.</b> | 53                                                                                  | 40                                   | 48                                                                  | 40                                                                            |
| поправка коэф-т                      |                                                                                     | 1,00                                 | 1,00                                                                | 1,00                                                                          |
| поправка, %                          |                                                                                     | 0,00                                 | 0,00                                                                | 0,00                                                                          |
| поправка, руб.                       |                                                                                     | 0,00                                 | 0,00                                                                | 0,00                                                                          |
| с поправкой, руб.                    |                                                                                     | 46,80                                | 45,24                                                               | 54,08                                                                         |
| <b>Наличие построек</b>              | отсутствуют                                                                         | отсутствуют                          | отсутствуют                                                         | отсутствуют                                                                   |
| поправка коэф-т                      |                                                                                     | 1,00                                 | 1,00                                                                | 1,00                                                                          |
| поправка, %                          |                                                                                     | 0,00                                 | 0,00                                                                | 0,00                                                                          |
| поправка, руб.                       |                                                                                     | 0,00                                 | 0,00                                                                | 0,00                                                                          |
| с поправкой, руб.                    |                                                                                     | 46,80                                | 45,24                                                               | 54,08                                                                         |
| <b>Назначение</b>                    | с/х                                                                                 | с/х                                  | с/х                                                                 | с/х                                                                           |

| Элементы сравнения                                            | Оцениваемый объект             | Сопоставимые объекты           |                                |                                |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                                               | A0                             | A1                             | A2                             | A3                             |
| поправка коэф-т                                               |                                | 1,00                           | 1,00                           | 1,00                           |
| поправка, %                                                   |                                | 0,00                           | 0,00                           | 0,00                           |
| поправка, руб.                                                |                                | 0,00                           | 0,00                           | 0,00                           |
| с поправкой, руб.                                             |                                | 46,80                          | 45,24                          | 54,08                          |
| <b>Подъездные пути</b>                                        | грунт                          | грунт                          | грунт                          | асфальт                        |
| поправка, коэф-т                                              |                                | 1,00                           | 1,00                           | 0,85                           |
| поправка, %                                                   |                                | 0,00                           | 0,00                           | -15,00                         |
| поправка, руб.                                                |                                | 0,00                           | 0,00                           | -8,11                          |
| с поправкой, руб.                                             |                                | 46,80                          | 45,24                          | 45,97                          |
| <b>Площадь, м2</b>                                            | <b>86 464,00</b>               | 44 996,00                      | 57 300,00                      | 44 936,00                      |
| поправка на площадь, коэф.                                    | <b>-0,290</b>                  | 0,83                           | 0,89                           | 0,83                           |
| поправка, %                                                   |                                | -17,26                         | -11,25                         | -17,29                         |
| поправка, руб.                                                |                                | -8,08                          | -5,09                          | -7,95                          |
| с поправкой, руб.                                             |                                | 38,73                          | 40,15                          | 38,02                          |
| <b>Наличие коммуникаций</b>                                   | имеется доступ к коммуникациям | имеется доступ к коммуникациям | имеется доступ к коммуникациям | имеется доступ к коммуникациям |
| поправка, коэф-т                                              |                                | 1,00                           | 1,00                           | 1,00                           |
| поправка, %                                                   |                                | 0,00                           | 0,00                           | 0,00                           |
| поправка, руб.                                                |                                | 0,00                           | 0,00                           | 0,00                           |
| с поправкой, руб.                                             |                                | 38,73                          | 40,15                          | 38,02                          |
| <b>Форма участка</b>                                          | изрезанная                     | правильная                     | правильная                     | треугольная                    |
| поправка, коэф-т                                              |                                | 0,75                           | 0,75                           | 1,00                           |
| поправка, %                                                   |                                | -25,00                         | -25,00                         | 0,00                           |
| поправка, руб.                                                |                                | -9,68                          | -10,04                         | 0,00                           |
| с поправкой, руб.                                             |                                | 29,05                          | 30,11                          | 38,02                          |
| <b>Валовая коррекция, руб.</b>                                |                                | -28,74                         | -25,74                         | -28,74                         |
| Абсолютная валовая коррекция, %                               |                                | 42,26                          | 36,25                          | 32,29                          |
| Обратная величина валовой коррекции                           | 0,08                           | 0,02                           | 0,03                           | 0,03                           |
| Вес при согласовании                                          | 1,000                          | 0,288                          | 0,336                          | 0,377                          |
| вклад в итоговую стоимость, руб.                              |                                | 8,36                           | 10,10                          | 14,32                          |
| <b>Откорректированная стоимость 1 м2, руб.</b>                | <b>32,78</b>                   |                                |                                |                                |
| <b>Справедливая стоимость объекта оценки, руб. округленно</b> | <b>2 830 000</b>               |                                |                                |                                |

### 13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

В рамках настоящей оценки использован только один подход – сравнительный, вследствие чего, согласование не требуется.

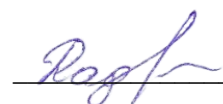
#### 14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 15.07.2025 г. округленно составляет:

**2 830 000 (Два миллиона восемьсот тридцать тысяч) рублей<sup>11</sup>, а именно:**

| Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Кадастровый номер | Площадь, кв. м | Справедливая стоимость, руб. округленно | Справедливая стоимость 1 кв. м, руб. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 86 464 кв.м., кадастровый номер 16:24:220501:854; расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение | 16:24:220501:854  | 86 464         | 2 830 000                               | 32,78                                |

Оценщик

 Радыгина А.С.

Директор ООО «КонТраст»



\_\_\_\_\_ Кашаева Е.С.

<sup>11</sup> Согласно ст. 146-2 пп.6 Налогового кодекса Российской Федерации сделки купли-продажи земли не облагаются НДС

## ПРИЛОЖЕНИЕ

### ФОТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



## ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.06.2025, поступившего на рассмотрение 17.06.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                             |                   |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                             |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 1                                                                                                                                                                      | Всего листов раздела 1: 3                                                                                                                                                                   | Всего разделов: 5 | Всего листов выписки: 14 |
| 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123882766                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                             |                   |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                      | 16:24:220501:854                                                                                                                                                                            |                   |                          |
| Номер кадастрового квартала:                                                                                                                                                            | 16:24:220501                                                                                                                                                                                |                   |                          |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                                                                                                                    | 01.07.2024                                                                                                                                                                                  |                   |                          |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                                                                                                        | данные отсутствуют                                                                                                                                                                          |                   |                          |
| Местоположение:                                                                                                                                                                         | Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение                                                                                   |                   |                          |
| Площадь:                                                                                                                                                                                | 86464 +/- 2573                                                                                                                                                                              |                   |                          |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                                                                                                            | 133154.56                                                                                                                                                                                   |                   |                          |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:                                                                                                   | данные отсутствуют                                                                                                                                                                          |                   |                          |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:                                                                                                     | 16:24:000000:90                                                                                                                                                                             |                   |                          |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                                                                                                                  | данные отсутствуют                                                                                                                                                                          |                   |                          |
| Категория земель:                                                                                                                                                                       | Земли сельскохозяйственного назначения                                                                                                                                                      |                   |                          |
| Виды разрешенного использования:                                                                                                                                                        | для сельскохозяйственного производства                                                                                                                                                      |                   |                          |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                                                                                                                        | Игнатъева Анфиса Николаевна, № 0336, в СРО АКИ "Поволжье", СНИЛС 113-023-285 87, договор на выполнение кадастровых работ от 28.06.2024 № 204, дата завершения кадастровых работ: 28.06.2024 |                   |                          |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:                                                                            | данные отсутствуют                                                                                                                                                                          |                   |                          |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                          |                   |                          |

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

Лист 2

Лист 2

| Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |                    |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                           |                    |                          |
| Лист № 2 раздела 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Всего листов раздела 1: 3 | Всего разделов: 5  | Всего листов выписки: 14 |
| 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123882766                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                           |                    |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           | 16:24:220501:854   |                          |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:                                                                                                                                                                                                                     |                           | данные отсутствуют |                          |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:                                                                                                                                                                                          |                           | данные отсутствуют |                          |
| Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:                                                                                                                                                                                      |                           | данные отсутствуют |                          |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                           | данные отсутствуют |                          |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                           | данные отсутствуют |                          |
| Условный номер земельного участка:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           | данные отсутствуют |                          |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: |                           | данные отсутствуют |                          |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:                                                                                                                                                                                          |                           | данные отсутствуют |                          |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:                                                                                                                                                                                                                                                                       |                           | данные отсутствуют |                          |

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

Лист 3

| Земельный участок                                                               |                           |                                                                                                                                                                                        |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                        |                           |                                                                                                                                                                                        |                          |
| Лист № 3 раздела 1                                                              | Всего листов раздела 1: 3 | Всего разделов: 5                                                                                                                                                                      | Всего листов выписки: 14 |
| 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123882766                                          |                           |                                                                                                                                                                                        |                          |
| Кадастровый номер:                                                              |                           | 16:24:220501:854                                                                                                                                                                       |                          |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                     |                          |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                          |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                                             |                          |
| Особые отметки:                                                                 |                           | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.                                                                                   |                          |
| Получатель выписки:                                                             |                           | Гайзатуллин Рамиль Ринатович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АК БАРС КАПИТАЛ", 1435126890 |                          |

|                               |  |                                                                                     |  |                   |  |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|--|
|                               |  |  |  |                   |  |
|                               |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                           |  |                   |  |
|                               |  | Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50                                      |  |                   |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |  |
|                               |  | Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025                                            |  |                   |  |

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

| Земельный участок                      |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                             |                                                                                      |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                             |                                                                                      |
| Лист № 1 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 2                                                                                                                             | Всего разделов: 5                                                                                                                                                                           | Всего листов выписки: 14                                                             |
| 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123882766 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                             |                                                                                      |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                       | 16:24:220501:854                                                                                                                                                                            |                                                                                      |
| 1                                      | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                    | 1.1                                                                                                                                                                                         | Закрытый паевый 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<br>16:24:220501:854-16/130/2024-5<br>23.07.2024 15:38:13 |
| 3                                      | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                    | 3.1                                                                                                                                                                                         | данные отсутствуют                                                                   |
| 4                                      | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |                                                                                                                                                                                             |                                                                                      |
| 4.1                                    | вид:                                                                                                                                                  | Доверительное управление                                                                                                                                                                    |                                                                                      |
|                                        | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 27.12.2024 15:25:05                                                                                                                                                                         |                                                                                      |
|                                        | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 16:24:220501:854-16/130/2024-6                                                                                                                                                              |                                                                                      |
|                                        | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 23.07.2024 по 01.02.2030                                                                                                                                                    |                                                                                      |
|                                        | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "АК БАРС Горизонт", ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799 |                                                                                      |
|                                        | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                          |                                                                                      |
|                                        | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Правила доверительного управления, № 0792-75407676, выдан 19.04.2007                                                                                                                        |                                                                                      |
|                                        | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                          |                                                                                      |
|                                        | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                                                                                                                                                                          |                                                                                      |
|                                        | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:                                |                                                                                                                                                                                             |                                                                                      |

|                               |                                                                                     |                                                                                                                              |                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                                                                                                            | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |                                                                                     | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                                         |                   |
|                               |                                                                                     | Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50                                                                               |                   |
|                               |                                                                                     | Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 |                   |

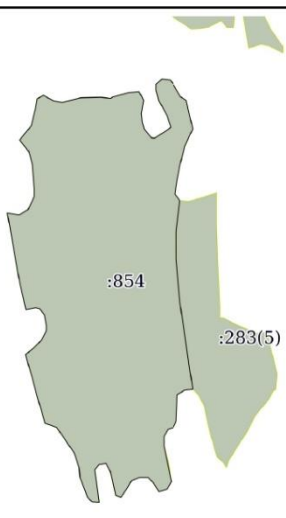
Лист 5

| Земельный участок                      |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
| Лист № 2 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 2                                                                                                                                                                                                                                      | Всего разделов: 5   |
| Всего листов выписки: 14               |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
| 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123882766 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                                                                                                                                | 16:24:220501:854    |
|                                        | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                                                                                                                               |                     |
| 5                                      | Договоры участия в долевом строительстве:                                                                                                                                                                                                                      | не зарегистрировано |
| 6                                      | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют  |
| 7                                      | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют  |
| 8                                      | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют  |
| 9                                      | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           | данные отсутствуют  |
| 10                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      | данные отсутствуют  |
| 11                                     | 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 | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |

Раздел 3 Лист 6

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           |                   |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |                   |                          |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 5 | Всего листов выписки: 14 |
| 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123882766                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |                   |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           | 16:24:220501:854  |                          |
| План (чертеж, схема) земельного участка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |                   |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |                   |                          |
| Масштаб 1:6000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Условные обозначения:     |                   |                          |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <br/>             ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>             ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>             Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50<br/>             Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>             РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>             Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025         </div> <div>             ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ<br/>             _____<br/>             ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ<br/>             _____         </div> </div> |                           |                   |                          |

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

| Земельный участок                                 |             |          |                             |                              |                                   |                                     |                                                                 |
|---------------------------------------------------|-------------|----------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости                          |             |          |                             |                              |                                   |                                     |                                                                 |
| Лист № 1 раздела 3.1                              |             |          | Всего листов раздела 3.1: 4 |                              | Всего разделов: 5                 |                                     | Всего листов выписки: 14                                        |
| 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123882766            |             |          |                             |                              |                                   |                                     |                                                                 |
| Кадастровый номер:                                |             |          |                             | 16:24:220501:854             |                                   |                                     |                                                                 |
| Описание местоположения границ земельного участка |             |          |                             |                              |                                   |                                     |                                                                 |
| № п/п                                             | Номер точки |          | Дирекционный угол           | Горизонтальное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
|                                                   | начальная   | конечная |                             |                              |                                   |                                     |                                                                 |
| 1                                                 | 2           | 3        | 4                           | 5                            | 6                                 | 7                                   | 8                                                               |
| 1                                                 | 1.1.1       | 1.1.2    | 59°55.9'                    | 8.78                         | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 2                                                 | 1.1.2       | 1.1.3    | 118°31.0'                   | 14.45                        | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 3                                                 | 1.1.3       | 1.1.4    | 100°29.5'                   | 10.98                        | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 4                                                 | 1.1.4       | 1.1.5    | 75°47.2'                    | 23.62                        | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 5                                                 | 1.1.5       | 1.1.6    | 88°36.8'                    | 24.81                        | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 6                                                 | 1.1.6       | 1.1.7    | 95°50.7'                    | 12.77                        | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 7                                                 | 1.1.7       | 1.1.8    | 55°37.2'                    | 2.3                          | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 8                                                 | 1.1.8       | 1.1.9    | 74°19.0'                    | 21.09                        | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 9                                                 | 1.1.9       | 1.1.10   | 84°25.0'                    | 13.36                        | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 10                                                | 1.1.10      | 1.1.11   | 152°10.6'                   | 12.21                        | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 11                                                | 1.1.11      | 1.1.12   | 190°38.5'                   | 16.79                        | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 12                                                | 1.1.12      | 1.1.13   | 173°39.6'                   | 10.87                        | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 13                                                | 1.1.13      | 1.1.14   | 162°36.4'                   | 8.7                          | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 14                                                | 1.1.14      | 1.1.15   | 140°11.6'                   | 14.84                        | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 15                                                | 1.1.15      | 1.1.16   | 90°0.0'                     | 3.8                          | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 16                                                | 1.1.16      | 1.1.17   | 56°46.1'                    | 24.27                        | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 17                                                | 1.1.17      | 1.1.18   | 340°44.7'                   | 15.47                        | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 18                                                | 1.1.18      | 1.1.19   | 331°22.1'                   | 21.08                        | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 19                                                | 1.1.19      | 1.1.20   | 344°3.3'                    | 13.83                        | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 20                                                | 1.1.20      | 1.1.21   | 0°0.0'                      | 7                            | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 21                                                | 1.1.21      | 1.1.22   | 47°21.2'                    | 10.33                        | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 22                                                | 1.1.22      | 1.1.23   | 96°51.8'                    | 10.88                        | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|-------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                               |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 |  |
|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |

Лист 8

Лист 8

| Земельный участок                      |        |        |                             |                  |                    |                     |                          |
|----------------------------------------|--------|--------|-----------------------------|------------------|--------------------|---------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости               |        |        |                             |                  |                    |                     |                          |
| Лист № 2 раздела 3.1                   |        |        | Всего листов раздела 3.1: 4 |                  | Всего разделов: 5  |                     | Всего листов выписки: 14 |
| 17.06.2025г. № КУВН-001/2025-123882766 |        |        |                             |                  |                    |                     |                          |
| Кадастровый номер:                     |        |        |                             | 16:24:220501:854 |                    |                     |                          |
| 1                                      | 2      | 3      | 4                           | 5                | 6                  | 7                   | 8                        |
| 23                                     | 1.1.23 | 1.1.24 | 146°18.6'                   | 13.7             | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 24                                     | 1.1.24 | 1.1.25 | 149°18.0'                   | 11.16            | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 25                                     | 1.1.25 | 1.1.26 | 122°9.1'                    | 8.27             | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 26                                     | 1.1.26 | 1.1.27 | 166°52.6'                   | 36.55            | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 27                                     | 1.1.27 | 1.1.28 | 204°40.6'                   | 24.43            | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 28                                     | 1.1.28 | 1.1.29 | 193°58.6'                   | 23.6             | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 29                                     | 1.1.29 | 1.1.30 | 190°58.6'                   | 16.81            | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 30                                     | 1.1.30 | 1.1.31 | 193°29.8'                   | 2.57             | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 31                                     | 1.1.31 | 1.1.32 | 188°35.8'                   | 17.4             | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 32                                     | 1.1.32 | 1.1.33 | 142°2.1'                    | 10.05            | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 33                                     | 1.1.33 | 1.1.34 | 187°3.0'                    | 38.86            | данные отсутствуют | 16:24:220501:283(5) | данные отсутствуют       |
| 34                                     | 1.1.34 | 1.1.35 | 179°58.0'                   | 34.96            | данные отсутствуют | 16:24:220501:283(5) | данные отсутствуют       |
| 35                                     | 1.1.35 | 1.1.36 | 174°48.8'                   | 54.2             | данные отсутствуют | 16:24:220501:283(5) | данные отсутствуют       |
| 36                                     | 1.1.36 | 1.1.37 | 171°40.1'                   | 110.13           | данные отсутствуют | 16:24:220501:283(5) | данные отсутствуют       |
| 37                                     | 1.1.37 | 1.1.38 | 264°17.7'                   | 10.16            | данные отсутствуют | 16:24:220501:283(5) | данные отсутствуют       |
| 38                                     | 1.1.38 | 1.1.39 | 237°59.0'                   | 11.3             | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 39                                     | 1.1.39 | 1.1.40 | 181°28.7'                   | 8.91             | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 40                                     | 1.1.40 | 1.1.41 | 182°32.6'                   | 24.11            | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 41                                     | 1.1.41 | 1.1.42 | 206°17.6'                   | 8.47             | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 42                                     | 1.1.42 | 1.1.43 | 250°32.0'                   | 7.38             | данные отсутствуют | 16:24:220501:283(3) | данные отсутствуют       |
| 43                                     | 1.1.43 | 1.1.44 | 211°33.5'                   | 9.92             | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 44                                     | 1.1.44 | 1.1.45 | 180°0.0'                    | 12               | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 45                                     | 1.1.45 | 1.1.46 | 167°49.6'                   | 45.52            | данные отсутствуют | 16:24:220501:283(4) | данные отсутствуют       |
| 46                                     | 1.1.46 | 1.1.47 | 211°24.3'                   | 11.13            | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 47                                     | 1.1.47 | 1.1.48 | 252°56.0'                   | 10.46            | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 48                                     | 1.1.48 | 1.1.49 | 327°9.5'                    | 11.99            | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 49                                     | 1.1.49 | 1.1.50 | 317°21.2'                   | 10.33            | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 50                                     | 1.1.50 | 1.1.51 | 270°0.0'                    | 10.7             | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 51                                     | 1.1.51 | 1.1.52 | 247°38.2'                   | 10.99            | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |

|                               |                                                                                                                              |                      |                   |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |                                           | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН    | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |                                                                                                                              | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |                   |
|                               | Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50                                                                               |                      |                   |
|                               | Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 |                      |                   |

Лист 9

| Земельный участок                      |        |        |           |                             |                    |                     |                          |
|----------------------------------------|--------|--------|-----------|-----------------------------|--------------------|---------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости               |        |        |           |                             |                    |                     |                          |
| Лист № 3 раздела 3.1                   |        |        |           | Всего листов раздела 3.1: 4 |                    | Всего разделов: 5   | Всего листов выписки: 14 |
| 17.06.2025г. № КУВН-001/2025-123882766 |        |        |           |                             |                    |                     |                          |
| Кадастровый номер:                     |        |        |           | 16:24:220501:854            |                    |                     |                          |
| 1                                      | 2      | 3      | 4         | 5                           | 6                  | 7                   | 8                        |
| 52                                     | 1.1.52 | 1.1.53 | 210°18.4' | 11.37                       | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 53                                     | 1.1.53 | 1.1.54 | 215°16.7' | 13.11                       | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 54                                     | 1.1.54 | 1.1.55 | 291°54.6' | 6.83                        | данные отсутствуют | 16:24:220501:283(2) | данные отсутствуют       |
| 55                                     | 1.1.55 | 1.1.56 | 347°2.0'  | 30.26                       | данные отсутствуют | 16:24:220501:283(2) | данные отсутствуют       |
| 56                                     | 1.1.56 | 1.1.57 | 333°10.5' | 11.83                       | данные отсутствуют | 16:24:220501:283(2) | данные отсутствуют       |
| 57                                     | 1.1.57 | 1.1.58 | 259°8.6'  | 7.43                        | данные отсутствуют | 16:24:220501:283(2) | данные отсутствуют       |
| 58                                     | 1.1.58 | 1.1.59 | 270°0.0'  | 0.96                        | данные отсутствуют | 16:24:220501:283(2) | данные отсутствуют       |
| 59                                     | 1.1.59 | 1.1.60 | 219°9.3'  | 9.03                        | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 60                                     | 1.1.60 | 1.1.61 | 171°40.4' | 8.29                        | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 61                                     | 1.1.61 | 1.1.62 | 172°1.6'  | 24.37                       | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 62                                     | 1.1.62 | 1.1.63 | 172°17.2' | 8.35                        | данные отсутствуют | 16:24:220501:283(1) | данные отсутствуют       |
| 63                                     | 1.1.63 | 1.1.64 | 273°36.8' | 9.52                        | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 64                                     | 1.1.64 | 1.1.65 | 319°6.7'  | 7.99                        | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 65                                     | 1.1.65 | 1.1.66 | 338°22.8' | 9.96                        | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 66                                     | 1.1.66 | 1.1.67 | 338°40.4' | 15.67                       | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 67                                     | 1.1.67 | 1.1.68 | 354°37.7' | 13.46                       | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 68                                     | 1.1.68 | 1.1.69 | 341°26.7' | 18.04                       | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 69                                     | 1.1.69 | 1.1.70 | 326°8.2'  | 18.31                       | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 70                                     | 1.1.70 | 1.1.71 | 325°6.6'  | 21.07                       | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 71                                     | 1.1.71 | 1.1.72 | 290°59.3' | 15.69                       | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 72                                     | 1.1.72 | 1.1.73 | 343°56.4' | 34.34                       | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 73                                     | 1.1.73 | 1.1.74 | 344°40.9' | 55.26                       | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 74                                     | 1.1.74 | 1.1.75 | 50°51.8'  | 13.15                       | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 75                                     | 1.1.75 | 1.1.76 | 45°0.0'   | 13.44                       | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 76                                     | 1.1.76 | 1.1.77 | 27°30.2'  | 13.64                       | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 77                                     | 1.1.77 | 1.1.78 | 0°0.0'    | 6.3                         | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 78                                     | 1.1.78 | 1.1.79 | 349°21.2' | 13.53                       | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 79                                     | 1.1.79 | 1.1.80 | 320°42.7' | 9.95                        | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |
| 80                                     | 1.1.80 | 1.1.81 | 284°55.9' | 4.66                        | данные отсутствуют | данные отсутствуют  | данные отсутствуют       |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|-------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                               |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 |  |
|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |

Лист 10

Лист 10

| Земельный участок                      |        |                             |           |                  |                    |                    |                          |
|----------------------------------------|--------|-----------------------------|-----------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости               |        |                             |           |                  |                    |                    |                          |
| Лист № 4 раздела 3.1                   |        | Всего листов раздела 3.1: 4 |           |                  | Всего разделов: 5  |                    | Всего листов выписки: 14 |
| 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123882766 |        |                             |           |                  |                    |                    |                          |
| Кадастровый номер:                     |        |                             |           | 16:24:220501:854 |                    |                    |                          |
| 1                                      | 2      | 3                           | 4         | 5                | 6                  | 7                  | 8                        |
| 81                                     | 1.1.81 | 1.1.82                      | 258°19.6' | 12.36            | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют       |
| 82                                     | 1.1.82 | 1.1.83                      | 346°31.1' | 32.6             | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют       |
| 83                                     | 1.1.83 | 1.1.84                      | 349°58.6' | 90.26            | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют       |
| 84                                     | 1.1.84 | 1.1.85                      | 99°41.9'  | 14.72            | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют       |
| 85                                     | 1.1.85 | 1.1.86                      | 58°26.9'  | 13.38            | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют       |
| 86                                     | 1.1.86 | 1.1.87                      | 25°20.8'  | 14.72            | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют       |
| 87                                     | 1.1.87 | 1.1.88                      | 26°33.9'  | 2.91             | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют       |
| 88                                     | 1.1.88 | 1.1.89                      | 0°0.0'    | 9.5              | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют       |
| 89                                     | 1.1.89 | 1.1.90                      | 355°24.2' | 31.2             | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют       |
| 90                                     | 1.1.90 | 1.1.91                      | 344°11.8' | 16.52            | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют       |
| 91                                     | 1.1.91 | 1.1.92                      | 320°50.7' | 18.05            | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют       |
| 92                                     | 1.1.92 | 1.1.93                      | 39°31.1'  | 22.94            | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют       |
| 93                                     | 1.1.93 | 1.1.94                      | 13°58.6'  | 23.6             | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют       |
| 94                                     | 1.1.94 | 1.1.1                       | 9°58.7'   | 10.97            | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют       |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|-------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                               |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 |  |
|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |

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

| Земельный участок                                        |               |                             |                                   |                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости                                 |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Лист № 1 раздела 3.2                                     |               | Всего листов раздела 3.2: 4 |                                   | Всего разделов: 5                                                                                     |
| Всего листов выписки: 14                                 |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123882766                   |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Кадастровый номер:                                       |               | 16:24:220501:854            |                                   |                                                                                                       |
| Сведения о характерных точках границы земельного участка |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Система координат МСК-16                                 |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Номер точки                                              | Координаты, м |                             | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|                                                          | X             | Y                           |                                   |                                                                                                       |
| 1                                                        | 2             | 3                           | 4                                 | 5                                                                                                     |
| 1                                                        | 435046.3      | 1311225.4                   | -                                 | 2.5                                                                                                   |
| 2                                                        | 435050.7      | 1311233                     | -                                 | 2.5                                                                                                   |
| 3                                                        | 435043.8      | 1311245.7                   | -                                 | 2.5                                                                                                   |
| 4                                                        | 435041.8      | 1311256.5                   | -                                 | 2.5                                                                                                   |
| 5                                                        | 435047.6      | 1311279.4                   | -                                 | 2.5                                                                                                   |
| 6                                                        | 435048.2      | 1311304.2                   | -                                 | 2.5                                                                                                   |
| 7                                                        | 435046.9      | 1311316.9                   | -                                 | 2.5                                                                                                   |
| 8                                                        | 435048.2      | 1311318.8                   | -                                 | 2.5                                                                                                   |
| 9                                                        | 435053.9      | 1311339.1                   | -                                 | 2.5                                                                                                   |
| 10                                                       | 435055.2      | 1311352.4                   | -                                 | 2.5                                                                                                   |
| 11                                                       | 435044.4      | 1311358.1                   | -                                 | 2.5                                                                                                   |
| 12                                                       | 435027.9      | 1311355                     | -                                 | 2.5                                                                                                   |
| 13                                                       | 435017.1      | 1311356.2                   | -                                 | 2.5                                                                                                   |
| 14                                                       | 435008.8      | 1311358.8                   | -                                 | 2.5                                                                                                   |
| 15                                                       | 434997.4      | 1311368.3                   | -                                 | 2.5                                                                                                   |
| 16                                                       | 434997.4      | 1311372.1                   | -                                 | 2.5                                                                                                   |
| 17                                                       | 435010.7      | 1311392.4                   | -                                 | 2.5                                                                                                   |
| 18                                                       | 435025.3      | 1311387.3                   | -                                 | 2.5                                                                                                   |
| 19                                                       | 435043.8      | 1311377.2                   | -                                 | 2.5                                                                                                   |
| 20                                                       | 435057.1      | 1311373.4                   | -                                 | 2.5                                                                                                   |
| 21                                                       | 435064.1      | 1311373.4                   | -                                 | 2.5                                                                                                   |
| 22                                                       | 435071.1      | 1311381                     | -                                 | 2.5                                                                                                   |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |

Лист 12

Лист 12

|                                        |           |                             |   |                   |
|----------------------------------------|-----------|-----------------------------|---|-------------------|
| Земельный участок                      |           |                             |   |                   |
| вид объекта недвижимости               |           |                             |   |                   |
| Лист № 2 раздела 3.2                   |           | Всего листов раздела 3.2: 4 |   | Всего разделов: 5 |
| Всего листов выписки: 14               |           |                             |   |                   |
| 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123882766 |           |                             |   |                   |
| Кадастровый номер:                     |           | 16:24:220501:854            |   |                   |
| 1                                      | 2         | 3                           | 4 | 5                 |
| 23                                     | 435069.8  | 1311391.8                   | - | 2.5               |
| 24                                     | 435058.4  | 1311399.4                   | - | 2.5               |
| 25                                     | 435048.8  | 1311405.1                   | - | 2.5               |
| 26                                     | 435044.4  | 1311412.1                   | - | 2.5               |
| 27                                     | 435008.8  | 1311420.4                   | - | 2.5               |
| 28                                     | 434986.6  | 1311410.2                   | - | 2.5               |
| 29                                     | 434963.7  | 1311404.5                   | - | 2.5               |
| 30                                     | 434947.2  | 1311401.3                   | - | 2.5               |
| 31                                     | 434944.7  | 1311400.7                   | - | 2.5               |
| 32                                     | 434927.5  | 1311398.1                   | - | 2.5               |
| 33                                     | 434919.58 | 1311404.28                  | - | 2.5               |
| 34                                     | 434881.01 | 1311399.51                  | - | 2.5               |
| 35                                     | 434846.05 | 1311399.53                  | - | 2.5               |
| 36                                     | 434792.07 | 1311404.43                  | - | 2.5               |
| 37                                     | 434683.1  | 1311420.39                  | - | 2.5               |
| 38                                     | 434682.09 | 1311410.28                  | - | 2.5               |
| 39                                     | 434676.1  | 1311400.7                   | - | 2.5               |
| 40                                     | 434667.19 | 1311400.47                  | - | 2.5               |
| 41                                     | 434643.1  | 1311399.4                   | - | 2.5               |
| 42                                     | 434635.51 | 1311395.65                  | - | 2.5               |
| 43                                     | 434633.05 | 1311388.69                  | - | 2.5               |
| 44                                     | 434624.6  | 1311383.5                   | - | 2.5               |
| 45                                     | 434612.6  | 1311383.5                   | - | 2.5               |
| 46                                     | 434568.1  | 1311393.1                   | - | 2.5               |
| 47                                     | 434558.6  | 1311387.3                   | - | 2.5               |
| 48                                     | 434555.53 | 1311377.3                   | - | 2.5               |
| 49                                     | 434565.6  | 1311370.8                   | - | 2.5               |
| 50                                     | 434573.2  | 1311363.8                   | - | 2.5               |
| 51                                     | 434573.2  | 1311353.1                   | - | 2.5               |

|                                                                                     |  |                                           |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------|--|
|  |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |  |
| Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50                                      |  |                                           |  |
| Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ |  | инициалы, фамилия                         |  |
| Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025                                            |  |                                           |  |

Лист 13

Лист 15

|                                        |           |                             |   |                   |
|----------------------------------------|-----------|-----------------------------|---|-------------------|
| Земельный участок                      |           |                             |   |                   |
| вид объекта недвижимости               |           |                             |   |                   |
| Лист № 3 раздела 3.2                   |           | Всего листов раздела 3.2: 4 |   | Всего разделов: 5 |
| Всего листов выписки: 14               |           |                             |   |                   |
| 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123882766 |           |                             |   |                   |
| Кадастровый номер:                     |           | 16:24:220501:854            |   |                   |
| 1                                      | 2         | 3                           | 4 | 5                 |
| 52                                     | 434569.02 | 1311342.94                  | - | 2.5               |
| 53                                     | 434559.2  | 1311337.2                   | - | 2.5               |
| 54                                     | 434548.5  | 1311329.63                  | - | 2.5               |
| 55                                     | 434551.05 | 1311323.29                  | - | 2.5               |
| 56                                     | 434580.54 | 1311316.5                   | - | 2.5               |
| 57                                     | 434591.1  | 1311311.16                  | - | 2.5               |
| 58                                     | 434589.7  | 1311303.86                  | - | 2.5               |
| 59                                     | 434589.7  | 1311302.9                   | - | 2.5               |
| 60                                     | 434582.7  | 1311297.2                   | - | 2.5               |
| 61                                     | 434574.5  | 1311298.4                   | - | 2.5               |
| 62                                     | 434550.37 | 1311301.78                  | - | 2.5               |
| 63                                     | 434542.1  | 1311302.9                   | - | 2.5               |
| 64                                     | 434542.7  | 1311293.4                   | - | 2.5               |
| 65                                     | 434548.74 | 1311288.17                  | - | 2.5               |
| 66                                     | 434558    | 1311284.5                   | - | 2.5               |
| 67                                     | 434572.6  | 1311278.8                   | - | 2.5               |
| 68                                     | 434586    | 1311277.54                  | - | 2.5               |
| 69                                     | 434603.1  | 1311271.8                   | - | 2.5               |
| 70                                     | 434618.3  | 1311261.6                   | - | 2.5               |
| 71                                     | 434635.58 | 1311249.55                  | - | 2.5               |
| 72                                     | 434641.2  | 1311234.9                   | - | 2.5               |
| 73                                     | 434674.2  | 1311225.4                   | - | 2.5               |
| 74                                     | 434727.5  | 1311210.8                   | - | 2.5               |
| 75                                     | 434735.8  | 1311221                     | - | 2.5               |
| 76                                     | 434745.3  | 1311230.5                   | - | 2.5               |
| 77                                     | 434757.4  | 1311236.8                   | - | 2.5               |
| 78                                     | 434763.7  | 1311236.8                   | - | 2.5               |
| 79                                     | 434777    | 1311234.3                   | - | 2.5               |
| 80                                     | 434784.7  | 1311228                     | - | 2.5               |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|-------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                               |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 |  |
|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |

Лист 14

Лист 14

|                                        |           |                             |   |                   |
|----------------------------------------|-----------|-----------------------------|---|-------------------|
| Земельный участок                      |           |                             |   |                   |
| вид объекта недвижимости               |           |                             |   |                   |
| Лист № 4 раздела 3.2                   |           | Всего листов раздела 3.2: 4 |   | Всего разделов: 5 |
| Всего листов выписки: 14               |           |                             |   |                   |
| 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123882766 |           |                             |   |                   |
| Кадастровый номер:                     |           | 16:24:220501:854            |   |                   |
| 1                                      | 2         | 3                           | 4 | 5                 |
| 81                                     | 434785.9  | 1311223.5                   | - | 2.5               |
| 82                                     | 434783.4  | 1311211.4                   | - | 2.5               |
| 83                                     | 434815.1  | 1311203.8                   | - | 2.5               |
| 84                                     | 434903.98 | 1311188.09                  | - | 2.5               |
| 85                                     | 434901.5  | 1311202.6                   | - | 2.5               |
| 86                                     | 434908.5  | 1311214                     | - | 2.5               |
| 87                                     | 434921.8  | 1311220.3                   | - | 2.5               |
| 88                                     | 434924.4  | 1311221.6                   | - | 2.5               |
| 89                                     | 434933.9  | 1311221.6                   | - | 2.5               |
| 90                                     | 434965    | 1311219.1                   | - | 2.5               |
| 91                                     | 434980.9  | 1311214.6                   | - | 2.5               |
| 92                                     | 434994.9  | 1311203.2                   | - | 2.5               |
| 93                                     | 435012.6  | 1311217.8                   | - | 2.5               |
| 94                                     | 435035.5  | 1311223.5                   | - | 2.5               |
| 1                                      | 435046.3  | 1311225.4                   | - | 2.5               |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|-------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                               |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 |  |
|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |

## РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Аналог 1

[https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_45\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2124452291?context=H4sIAAAAAA  
AAA\\_wEfAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsbnBFBW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_2124452291?context=H4sIAAAAAA<br/>AAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBFBW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

25.06.2025, 15:47

Участок 4,5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Столбиче | Продажа земельных участков в Столбиче | Авито (2124452291)

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

10 9



[Разместить объявление](#)



[Все категории](#)

[Поиск по объявлениям](#)

[Найти](#)

[Лаишево](#)

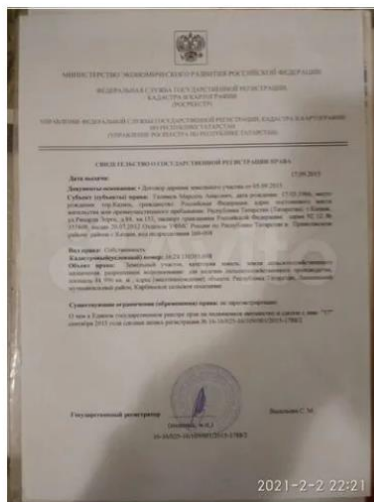
[Главная](#) ... [Земельные участки](#) [Купить](#) [Сельхозназначения \(СНТ, ДНП\)](#)

## Участок 4,5 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)



2021-2-2 22:21



### Об участке

Площадь: 450 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

### Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н

[Скрыть карту](#)

**2 600 000 Р**

5 778 Р за сотку

В ипотеку от 23 401 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 958 747-31-40

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!



[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Светлана

Частное лицо

На Авито с сентября 2013

Эковклад: -2 кг CO<sub>2</sub>

[Подписать на продавца](#)



Сообщения 9

[https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_45\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2124452291?context=H4sIAAAAAA  
AAA\\_wEfAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsbnBFBW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_2124452291?context=H4sIAAAAAA<br/>AAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBFBW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA) 1/3

25.06.2025, 15:47

Участок 4,5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Столбище | Продажа земельных участков в Столбище | Авито (2124452291)



### Бесплатный прием к стоматологу

3D диагностика и план лечения.  
Всего 10 мест.

[Подробнее](#)

Реклама 0+

business.kuper.ru

### Скидка 3 000 ₽ по промокоду B2B30

На первый заказ товаров для  
юрлиц

[Перейти](#)

## Описание

Продам участок, рядом с СНТ "Радист" около с. Кирби. кадастровый номер  
16:24:110301:698. Есть подъезд к участку, рядом электрика, оз.  
Саламыковское

## Ипотека со скидкой на Авито

| Стоимость земли |   | Стоимость дома |   |
|-----------------|---|----------------|---|
| 2 600 000 ₽     | × | 3 000 000 ₽    | × |
| Первый взнос    |   | Срок ипотеки   |   |
| 1 680 000 ₽     | × | 30 лет         | × |

## Одна заявка в несколько банков



ВТБ

**От 5,96%**  
От 23 401 ₽



Банк ДОМ.РФ

**От 5,99%**  
От 23 477 ₽



Альфа-Банк

**От 6%**  
От 23 502 ₽



Абсолют Банк

**От 6%**  
От 23 502 ₽

[Перейти к анкете](#)

[Проверить, дадут ли ипотеку](#)

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

№ 2124452291 · 2 июня в 17:05 · 924 просмотра (+1 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](#).  
принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

[Сообщения](#) <sup>9</sup>

[https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_45\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2124452291?context=H4slAAAAAAAA\\_wEfAOD\\_YToxOntzOjEzOi...](https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_2124452291?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOi...) 2/3

## Аналог 2

[https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_573\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2623703615](https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_573_ga_snt_dnp_2623703615)

25.06.2025, 15:00

Участок 5,73 га (СНТ, ДНП) на продажу в Столбище | Продажа земельных участков в Столбище | Авито (2623703615)

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

10 2



[Разместить объявление](#)



[Все категории](#)

[Поиск по объявлениям](#)

[Найти](#)

[Во всех регионах](#)

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

## Участок 5,73 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)



### Об участке

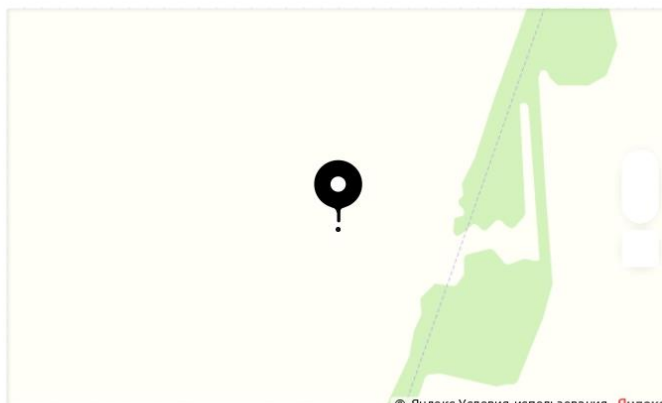
Площадь: 573 сот.

Расстояние до центра города: 15 км

### Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское  
сельское поселение

[Скрыть карту](#)



**3 200 000 Р**

5 585 Р за сотку

В ипотеку от 25 908 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 968 288-23-53

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Гульфия](#)

Частное лицо

На Авито с апреля 2014

[4 объявления пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

[Сообщения](#) 2

[https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_573\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2623703615](https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_573_ga_snt_dnp_2623703615)

1/2

25.06.2025, 15:00

Участок 5,73 га (СНТ, ДНП) на продажу в Столбище | Продажа земельных участков в Столбище | Авито (2623703615)

## Описание

Продаётся в Лаишевском районе, Никольском сельском поселении, земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 5,73га (573сот). Рядом газ, электричество, автодорога. По соседству развиваются коттеджные поселки. Участок находится в 25 км от г.Казани и в 5 км от развязки трассы М-12. По Атабаевской дороге, в 2,5 км от поворота на Никольское и в 3 км от Нармонки. Участок ровный, правильной формы. Один собственник. Межевание сделано, документы готовы, кадастровый номер: 16:24:050802:2596. Цена 3 200 000 руб. за всё. Вся дополнительная информация по телефону.

## Ипотека со скидкой на Авито

| Стоимость земли |   | Стоимость дома |   |
|-----------------|---|----------------|---|
| 3 200 000 Р     | × | 3 000 000 Р    | × |
| Первый взнос    |   | Срок ипотеки   |   |
| 1 860 000 Р     | × | 30 лет         | × |

## Одна заявка в несколько банков

|                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |
| ВТБ                                                                                 | Банк ДОМ.РФ                                                                         | Альфа-Банк                                                                          | Абсолют Банк                                                                        |
| <b>От 5,96%</b>                                                                     | <b>От 5,99%</b>                                                                     | <b>От 6%</b>                                                                        | <b>От 6%</b>                                                                        |
| От 25 908 Р                                                                         | От 25 992 Р                                                                         | От 26 020 Р                                                                         | От 26 020 Р                                                                         |

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

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

№ 2623703615 · 28 мая в 11:55 · 2593 просмотра (+1 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 2

[https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_573\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2623703615](https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_573_ga_snt_dnp_2623703615)

2/2

### Аналог 3

[https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_449\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2464176474?context=H4sIAAAA AAAA wEfAOD YToxOntzOjEzOiJsbnhFbW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_449_ga_snt_dnp_2464176474?context=H4sIAAAA AAAA wEfAOD YToxOntzOjEzOiJsbnhFbW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

25.06.2025, 15:09

Участок 4,49 га (СНТ, ДНП) на продажу в Столбиче | Продажа земельных участков в Столбиче | Авито (2464176474)

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

10 5



[Разместить объявление](#)



[Все категории](#)

[Поиск по объявлениям](#)

[Найти](#)

[Во всех регионах](#)

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

## Участок 4,49 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)



### Об участке

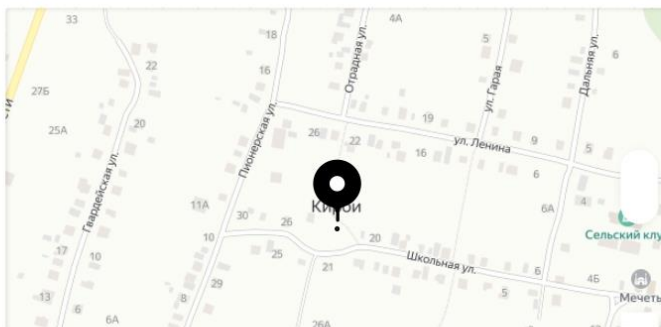
Площадь: 449.4 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

### Расположение

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

[Скрыть карту](#)



**3 000 000 ₽**

6 676 ₽ за сотку

В ипотеку от 25 073 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Реклама [alfabank.ru](#)

Кэшбэк до 100% на транспорт

[Подробнее](#)



8 958 722-46-74

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!



[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Айсылу](#)

Частное лицо

На Авито с июня 2022

[2 объявления пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)



[https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_449\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2464176474?context=H4sIAAAAAAAAAA wEfAOD YToxOntzOjEzOiJsbnhFbW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_449_ga_snt_dnp_2464176474?context=H4sIAAAAAAAAAA wEfAOD YToxOntzOjEzOiJsbnhFbW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

1/2

25.06.2025, 15:09

Участок 4,49 га (СНТ, ДНП) на продажу в Столбище | Продажа земельных участков в Столбище | Авито (2464176474)



## Описание

Продаю 3 земельных участка сельскохозяйственного назначения, каждый площадью 449,4 соток (4,49га). Первая линия автодороги Кирби-Сокуры. Плодотворная чёрная земля. Лаишевский район с.Кирби. Рядом: Столбище, Сокуры, Травкино, река Мёша. Рядом проходит трасса М-12. Цена указана за один участок. Кадастровый номер 16:24:110302:342 (3) (4)

## Ипотека со скидкой на Авито

| Стоимость земли |   | Стоимость дома |   |
|-----------------|---|----------------|---|
| 3 000 000 Р     | × | 3 000 000 Р    | × |
| Первый взнос    |   | Срок ипотеки   |   |
| 1 800 000 Р     | × | 30 лет         | × |

## Одна заявка в несколько банков

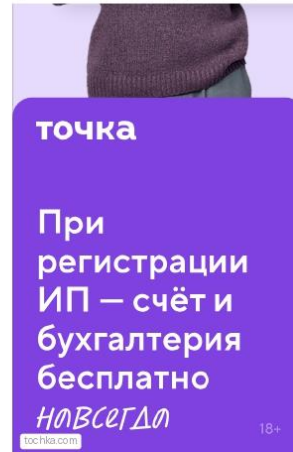
|                 |                 |              |              |
|-----------------|-----------------|--------------|--------------|
|                 |                 |              |              |
| ВТБ             | Банк ДОМ.РФ     | Альфа-Банк   | Абсолют Банк |
| <b>От 5,96%</b> | <b>От 5,99%</b> | <b>От 6%</b> | <b>От 6%</b> |
| От 25 073 Р     | От 25 154 Р     | От 25 181 Р  | От 25 181 Р  |

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

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

№ 2464176474 · 15 июня в 21:33 · 3707 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Реклама

**ВЕРНЕМ ВСЕ ЗУБЫ!**

ЕСТЬ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ. ТРЕБУЕТСЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТА

**Бесплатный прием к стоматологу**  
3D диагностика и план лечения.  
Всего 10 мест.

[Подробнее](#)

**ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ**

Частное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Институт непрерывного образования»

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Радыгина Анна Сергеевна**

с 11 октября 2019 г. по 20 апреля 2020 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) «Институте непрерывного образования» по дополнительной профессиональной программе «Оценка собственности: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением аттестационной комиссии от 20 апреля 2020 г. диплом предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки собственности: **оценки стоимости предприятия (бизнеса)**

**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

**373100195911**

Документ о квалификации

Регистрационный номер **280-2020**  
Город **Иваново**  
Дата выдачи **20.04.2020**

Руководитель  
Секретарь

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Радыгина  
Анна Сергеевна**

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

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

Является членом  
Некоммерческого партнерства  
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 1151  
Дата выдачи: 24 февраля 2021 г.

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



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035653-1

« 19 » января 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Радыгиной Анне Сергеевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

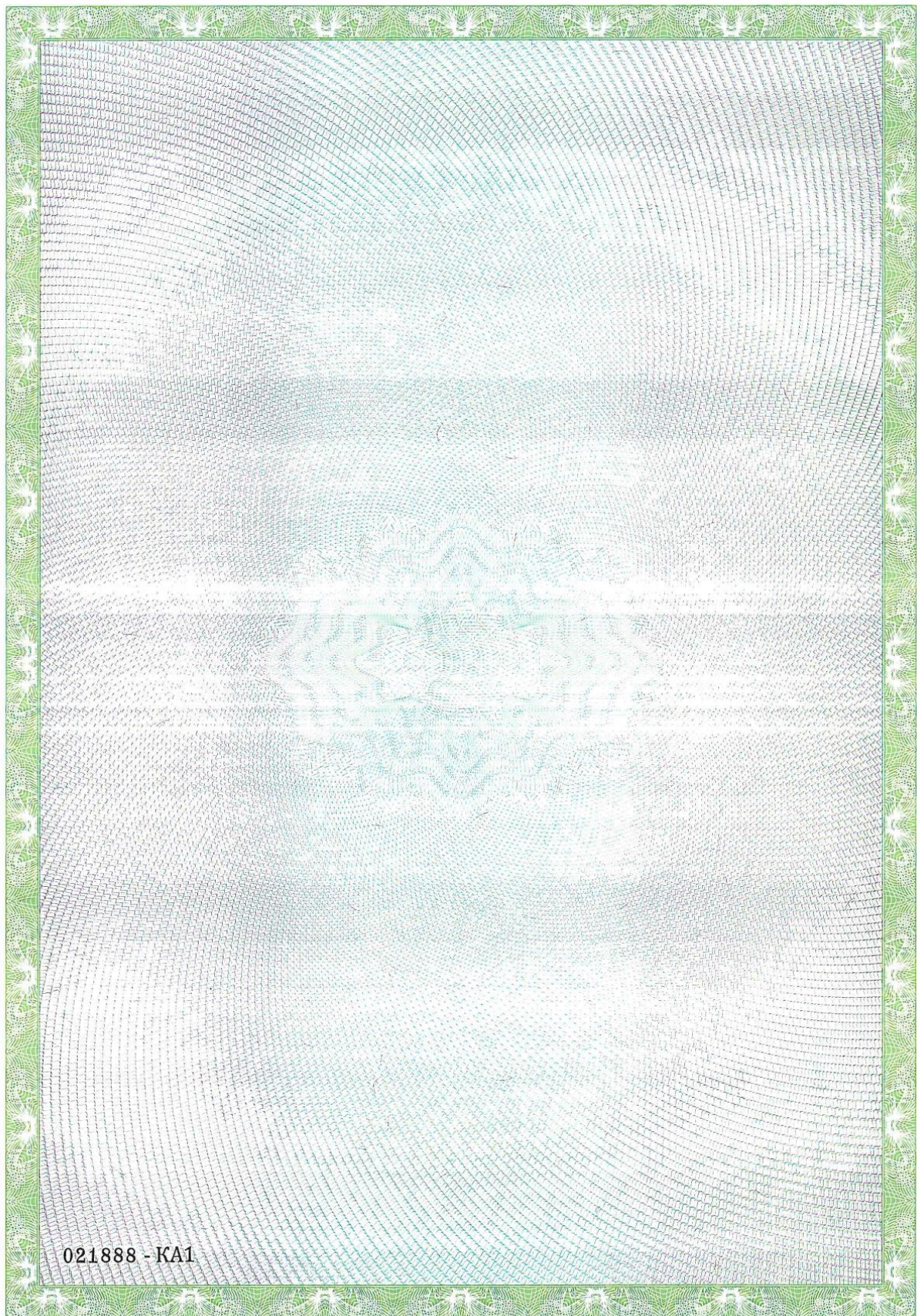
от « 19 » января 2024 г. № 331

Директор



А.С. Бункин

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



021888 - KA1

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



**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**  
**№ 922/2769642780**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между CAO «РЕСО-Гарантия» (17105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Нагорный вн.тер.г., Нагорный пр-д, д. 6, стр. 9, эт. 3, Ком. 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 «27» февраля 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Страхователь:                             | Радыгина Анна Сергеевна<br>РФ, Республика Татарстан, г. Менделеевск, ул. Юбилейная, д. 4, кв. 82<br>Паспорт серия 9223 № 375773<br>Выдан в МВД ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН<br>от 28.09.2023 г                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1. Срок действия полиса:                  | С 00 часов 00 минут 20.03.2025 г. по 24 часа 00 минут 19.03.2026 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2. Объект страхования:                    | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 20.03.2024 г. |
| 3. Страховой случай:                      | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба.<br>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<br>- Договор страхования ответственности оценщика №922/2769642780 от «27» февраля 2025г.<br>- Правила страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Представитель страховщика: Кравченко А.Е. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Код 19334524                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

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

Страхователь

М.П.

(подпись)



Страховщик

М.П.

(подпись)

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



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

### ПОЛИС

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

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

Дата оформления полиса «04» марта 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Страхователь:                       | ООО «КонТраст»<br>420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 д, пом.1007<br>р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1. Срок действия полиса:            | С 00 часов 00 минут 26.03.2025 г. по 24 часа 00 минут 25.03.2026 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2. Объект страхования:              | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>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.<br>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,<br>лимиты ответственности согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 5. Франшиза:                        | Страхование осуществляется без франшизы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 6. Страховая премия:                | Согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 7. Порядок оплаты страховой премии: | Согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 8. Прилагаемые документы:           | - Приложение 1: Заявление на страхование<br>- Договор страхования гражданской ответственности № 922/2769669103<br>- Правила страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Представитель страховщика:          | Кравченко А.Е. Код 19334524                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

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

Страхователь

М.П.



Страховщик

М.П.

5356122

