



# ЭКСПЕРТ

ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ «ЭКСПЕРТ»

ИНН 1660085370, КПП 166001001  
420061, РТ, г.Казань, ул.Н.Ершова, д.1а, офис 337  
Тел/факс.: + 7 (843) 233-45-45,  
e-mail: kazan@expert-cno.ru

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №2-АБК/22

рыночной (справедливой) стоимости стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань

|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки:                                                               | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:267; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань;<br>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:265; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань |
| Вид стоимости:                                                               | Рыночная (справедливая) стоимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Заказчик оценки:                                                             | ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентным «АК БАРС – Горизонт»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Собственник объекта оценки:                                                  | Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Оценщики:                                                                    | Носова Ирина Петровна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Исполнитель/юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор: | ООО «Центр Независимой Оценки «Эксперт»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Дата проведения оценки:                                                      | с 09.02.2022г. по 09.02.2022г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Дата составления отчета:                                                     | 09.02.2022г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Дата определения стоимости объекта оценки:                                   | 09.02.2022г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Порядковый номер отчета:                                                     | 2-АБК/22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

Казань-2022

Генеральному директору ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У.  
 ЗПИФ рентный «АК БАРС-Горизонт»  
 Гайзатуллину Р.Р.

**Уважаемый Рамиль Ринатович!**

На основании Договора №ПИФ/686/311011-Э от 31.10.2011г. специалисты ООО «ЦНО «Эксперт» провели оценку рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань.

Вид стоимости – справедливая, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, введенным в действие на территории Российской Федерации. Назначение оценки - в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

Все стоимостные оценки выполнены в текущих ценах, сложившихся на рынке по состоянию на «09» Февраля 2022 года.

Развернутая характеристика объекта представлена в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка проведена в соответствии с требованиями №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Стандартами оценки №№1,2,3,7 утвержденными Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации приказами от 20 мая 2015г. №№297,298,299 и №611 от 25.09.2015г., а так же Свода Стандартов Оценки Экспертного Совета, также МСФО (IFRS) 13.

Необходимую информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости объектов оценки, по состоянию на дату оценки – «09» Февраля 2022 года составляет:

| № | Наименование                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Площадь, кв.м. | Рыночная (справедливая) стоимость, руб. | Рыночная (справедливая) стоимость,руб./кв.м. |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:267; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань | 303 044        | 281 830 920,0                           | 930,00                                       |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:265; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань | 110 940        | 116 487 000,0                           | 1 050,00                                     |
|   | Итого                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 413 984        | 398 317 920                             |                                              |



# ЭКСПЕРТ

ОЦЕНКА • ЭКСПЕРТИЗА • КОНСАЛТИНГ

Отчет №2-АБК/22 от 09.02.2022г.

*Рыночная (справедливая) стоимость:*

**398 317 920 рублей РФ**

**Триста девяносто восемь миллионов триста семнадцать тысяч девятьсот двадцать рублей РФ**

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации

Исполнительный директор  
ООО «ЦНО «Эксперт»

Магсумов Т.Ф.

## Содержание

|                                                                                                                                                                                             |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>СОДЕРЖАНИЕ.....</b>                                                                                                                                                                      | <b>4</b>  |
| <b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>                                                                                                                                                      | <b>6</b>  |
| 1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....                                                                                                                                  | 6         |
| 1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....                                                                                                         | 6         |
| 1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....                                                                                                                                        | 6         |
| <b>2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....</b>                                                                                                                                              | <b>7</b>  |
| <b>3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>                                                                                                                                                           | <b>7</b>  |
| 3.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                    | 7         |
| 3.2. ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                     | 8         |
| 3.3. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                      | 8         |
| 3.4. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ (ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ).....                                                                                                 | 8         |
| 3.5. ОГРАНИЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДПОЛАГАЕМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....                                                                                                         | 8         |
| 3.6. ВИД СТОИМОСТИ .....                                                                                                                                                                    | 9         |
| 3.7. ДАТА ОЦЕНКИ.....                                                                                                                                                                       | 9         |
| 3.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА .....                                                                                                           | 9         |
| 3.9. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ .....                                                                                                                 | 9         |
| 3.10. СРОК ЭКСПОЗИЦИИ .....                                                                                                                                                                 | 9         |
| 3.11. ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА .....                                                                                                                                          | 9         |
| 3.12. ПРЕПЯТСТВИЯ К ОСМОТРУ ОБЪЕКТА .....                                                                                                                                                   | 9         |
| 3.13. ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЛИБО ОСНОВАНИЯ, ОБЪЕКТИВНО<br>ПРЕПЯТСТВУЮЩИЕ ПРОВЕДЕНИЮ ОСМОТРА ОБЪЕКТА, ЕСЛИ ТАКОВЫЕ СУЩЕСТВУЮТ .....                                  | 9         |
| 3.14. НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ОТРАСЛЕВЫХ ЭКСПЕРТОВ (СПЕЦИАЛИСТОВ, ОБЛАДАЮЩИХ<br>НЕОБХОДИМЫМИ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМИ КОМПЕТЕНЦИЯМИ В ВОПРОСАХ, ТРЕБУЮЩИХ АНАЛИЗА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ<br>ОЦЕНКИ)..... | 10        |
| <b>4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>                                                                                                                                                    | <b>10</b> |
| <b>5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....</b>                                                                                                               | <b>10</b> |
| <b>6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>                                                                                                                                   | <b>10</b> |
| 6.1. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ- ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО. ....                                                                                                                                           | 10        |
| 6.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ.....                                                                                                             | 11        |
| 6.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....                                                                                                                                                             | 11        |
| 6.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....                                                                                                     | 12        |
| <b>7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ<br/>ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....</b>                                                            | <b>12</b> |
| <b>8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С<br/>УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....</b>                                                                 | <b>13</b> |
| <b>9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ<br/>КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>                                                | <b>13</b> |
| <b>10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ<br/>ПРИМЕНЕНИЯ .....</b>                                                                                               | <b>13</b> |
| <b>11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ,<br/>УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА<br/>ОЦЕНКИ .....</b>                      | <b>16</b> |
| 11.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА<br>ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....               | 17        |
| 11.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                               | 17        |

---

|                                                                                                                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 11.4.ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ. ....                                                                   | 17        |
| 11.5. В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ- РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (СТ.11 ФЗ-135). ....                               | 30        |
| <b>12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....</b>                                                               | <b>30</b> |
| <b>13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b> | <b>39</b> |
| Обзор подходов .....                                                                                                                                                              | 40        |
| <b>14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>                                                                                                  | <b>48</b> |
| 14.1.Выбор объектов-аналогов .....                                                                                                                                                | 49        |
| 14.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения .....                                                                             | 49        |
| 14.3. Выбор единиц сравнения.....                                                                                                                                                 | 51        |
| <b>15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>                                                                                                                                  | <b>55</b> |
| 15.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ. ....                                                                                                                                       | 55        |
| 15.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ. ....                                                                                                                               | 55        |
| <b>16. ОБЩЕЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>                                                                                                   | <b>57</b> |
| <b>17. ПРИЛОЖЕНИЕ.....</b>                                                                                                                                                        | <b>58</b> |

---



## 1. Основные факты и выводы

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектами оценки являются земельные участки, расположенные по адресу: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань по состоянию на «09» Февраля 2022г. Точное описание объектов оценки представлено в разделе в разделе 11 данного Отчета об оценке.

### 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

#### *Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке*

| № | Наименование                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Затратный подход, руб. | Доходный подход, руб. | Сравнительный подход, руб. | Рыночная (справедливая) стоимость, руб. |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------------------------|
|   | <b>Веса</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>0%</b>              | <b>0%</b>             | <b>100%</b>                |                                         |
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:267; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань | не применяется         | не применяется        | 281 830 920,0              | 281 830 920,0                           |
|   | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:265; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань | не применяется         | не применяется        | 116 487 000,0              | 116 487 000,0                           |
|   | <b>Итого</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | не применяется         | не применяется        | 398 317 920                | 398 317 920                             |

### 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань составляет:

#### *Итоговая стоимость*

| № | Наименование                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Площадь, кв.м. | Рыночная (справедливая) стоимость, руб. | Рыночная (справедливая) стоимость, руб./кв.м. |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:267; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань | 303 044        | 281 830 920,0                           | 930,00                                        |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:265; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань | 110 940        | 116 487 000,0                           | 1 050,00                                      |
|   | <b>Итого</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 413 984        | 398 317 920                             |                                               |



*Рыночная (справедливая) стоимость:*

**398 317 920 рублей РФ**

**Триста девяносто восемь миллионов триста семнадцать тысяч девятьсот двадцать рублей РФ**

#### 1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

При проведении оценки Объекта оценки Оценщик установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки:

- Итоговая стоимость рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки, указанная в отчете, определена исходя из предполагаемого использования настоящего Отчета, а именно с целью для подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и не может быть использована иначе, чем в соответствии целью оценки.
- Результаты оценки действительны в течении шести месяцев с даты составления отчета, если в порядке, установленном Законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

### 2. Основание для проведения оценки

Договор ПИФ/686/311011-Э от 31.10.2011г. на проведение оценки между Заказчиком – ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентным «АК БАРС – Горизонт» и Исполнителем – ООО «Центр независимой оценки «Эксперт».

### 3. Задание на оценку

#### 3.1. Объект оценки

##### 3.1.1 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Объектами оценки являются земельные участки, расположенные по адресу: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань по состоянию на «09» Февраля 2022г.

#### Характеристика земельных участков

| № п/п | Наименование объекта/ функциональное назначение                                                                                                                                                                                                                                                                      | Площадь участка, м2 | Описание земельного участка |                   |                          |                                                                             |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     | Права на земельный участок  | Кадастровый номер | Категория земель         | Разрешенное использование                                                   |
| 1     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:267; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань | 303 044             | общая долевая собственность | 16:24:150303:267  | земли населенных пунктов | индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства) |
| 2     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:265; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань | 110 940             | общая долевая собственность | 16:24:150303:265  | земли населенных пунктов | индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства) |

##### 3.1.2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:

- Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.08.2018г. выдан Управлением

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

### **3.2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки**

В рамках настоящего Отчета оценивается право общей долевой собственности.

Общая долевая собственность представляет собой отношения по принадлежности составляющего единое целое имущества одновременно нескольким лицам с определением их долей в праве на данное имущество. Размер долей конкретных участников отношений общей долевой собственности определяется либо законом, либо соглашением участников общей долевой собственности. Если размер долей участников долевой собственности не может быть определен на основании закона и не установлен соглашением ее участников, доли признаются равными.

**Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки**

Объекты оценки имеют обременение - доверительное управление.

### **3.3. Цель оценки**

Целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости земельных участков в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

### **3.4.Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)**

Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком для подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).

### **3.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки**

- Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями Оценочной организации, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки.
- В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
- Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговорённых в Отчёте.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдёт из рук в руки по цене, равной указанной в Отчёте стоимости.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.



- В данном Отчёте итоговая стоимость действительна только для найденного наиболее эффективного использования. Стоимости, приписанные элементам, входящих в состав объекта оценки, не могут использоваться в сочетании с любой другой оценкой и являются недействительными, если используются таким образом;
- Владение этим Отчётом или его копией не влечёт за собой права на его опубликование целиком или по частям;
- Оценщик в дальнейшем не обязан давать какие-либо консультации, показания или присутствовать в суде по вопросам данного имущества, если соглашение об этом не было достигнуто предварительно;
- Ни весь Отчёт, ни любая его часть (особенно выводы, имеющие отношение к стоимости, информация о личности Оценщика или фирмы, с которой оценщик связан) не могут разглашаться публично или в СМИ без предварительного письменного согласия Оценщика.

### **3.6. Вид стоимости**

В рамках настоящей оценки определялась рыночная стоимость.

В соответствии с п.6 ФСО N 2 "Цель оценки и виды стоимости" Рыночная стоимость - это и есть Справедливая стоимость.

Справедливая стоимость (МСФО IFRS 13, параграф 24) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

П.6 ФСО 2 звучит следующим образом: " При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется 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". Таким образом, определенная рыночная стоимость в отчете соответствует справедливой стоимости.

### **3.7.Дата оценки**

Датой проведения стоимости объектов оценки является «09» Февраля 2022 года. Работы по определению рыночной (справедливой) стоимости объекта проводились в период с «09» Февраля 2022 года по «09» Февраля 2022 года. Дата составления отчета «09» Февраля 2022г.

### **3.8.Допущения и ограничения условия, на которых должна основываться оценка**

Отсутствуют.

### **3.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки**

Отсутствует.

### **3.10. Срок экспозиции**

Не рассчитывался.

### **3.11. Особенности проведения осмотра объекта**

Отсутствуют.

### **3.12. Препятствия к осмотру объекта**

Осмотр проводился 09.02.2022г., препятствий не имелось.

### **3.13. Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют**

Отсутствуют.

### 3.14. Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)

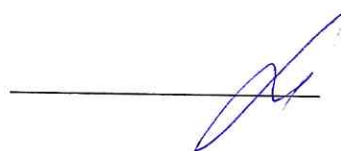
Отсутствуют.

## 4. Заявление о соответствии

Подписавший данное заключение оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- оценщик имел опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- использованные факты, относящиеся к объекту оценки, являются, насколько известно оценщику, верными и правильными, и полностью основываются на информации Заказчика;
- содержащиеся в заключении анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего заключения;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в заключении;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет, за исключением случаев, специально оговорённых в отчёте;
- ответственность оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- дата оценки 09.02.2022г.

Оценщик



Носова И.П.

## 5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

### План процесса оценки

|                                                                                                                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Заключение с Заказчиком договора об оценке                                                                                                                                          | Проведено |
| Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки                                                                                                                 | Проведено |
| Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки | Проведено |
| Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются        | Проведено |
| Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки                                                                                                            | Проведено |
| Осуществление расчетов                                                                                                                                                              | Проведено |
| Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки                                                                                               | Проведено |
| Составление и передача Заказчику Отчета об оценке                                                                                                                                   | Проведено |

## 6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

### 6.1. Сведение о заказчике- юридическое лицо.

|                               |                                                                 |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью                        |
| Полное наименование           | ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентным «АК БАРС – Горизонт» |

|                                              |                                                     |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>ОГРН и дата присвоения</b>                | 1021401047799, дата присвоения ОГРН от 15.08.2002г. |
| <b>Место нахождения, реквизиты заказчика</b> | РТ, г.Казань, ул.Меридианная, д.1а                  |

**6.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком.**

|                                                                                                              |                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы</b>                             | Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт».                                                                                             |
| <b>Юридический адрес</b>                                                                                     | 420061, РТ, г.Казань, ул.Н.Ершова, д.1А, офис 337                                                                                                                         |
| <b>Почтовый адрес</b>                                                                                        | 420061, РТ, г.Казань, ул.Н.Ершова, д.1А, офис 337                                                                                                                         |
| <b>ОГРН</b>                                                                                                  | 1051680042270                                                                                                                                                             |
| <b>Дата присвоения ОГРН</b>                                                                                  | 05.12.2005г.                                                                                                                                                              |
| <b>Банковские реквизиты</b>                                                                                  | Р/счет 40702810000020002603 в ОАО «АК БАРС» БАНК 420066,г.Казань,ул.Декабристов 1;<br>к/счет 301018100000000000805,<br>БИК 049205805 ИНН 1660085370                       |
| <b>Контактные телефоны</b>                                                                                   | + 7/843/235-45-45                                                                                                                                                         |
| <b>e-mail</b>                                                                                                | kazan@expert-cno.ru                                                                                                                                                       |
| <b>Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b> | Договор №433-548-111417/21 от 09.11.2021, выдан СПАО «Ингосстрах», период действия с 09.11.2021г. по 08.11.2022г., страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей |

**6.3. Сведения об оценщике**

|                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Фамилия, имя и отчество оценщика</b>                                                                                  | Носова Ирина Петровна                                                                                                                                                                           |
| <b>Местонахождение эксперта</b>                                                                                          | 420061, РТ, г.Казань, ул.Н.Ершова, д.1А, офис 337                                                                                                                                               |
| <b>Адрес электронной почты эксперта</b>                                                                                  | kazan@expert-cno.ru                                                                                                                                                                             |
| <b>Контактный номер телефона</b>                                                                                         | 8(843)233-45-45                                                                                                                                                                                 |
| <b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>                                                    | Свидетельство о членстве в Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» №1757, 23.01.2019г.<br>(Регистрационный номер 1757, включен в реестр членов 17.08.2015г.)      |
| <b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b> | - Диплом ПП №060005887 выдан Институтом непрерывного образования НОУ ВПО Институт управления «ТИСБИ»;<br>- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024338-1 от 08.07.2021г. |
| <b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>                                                       | Договор №433-548-086669/21 от 29.09.2021г. выдан СПАО «Ингосстрах», срок действия с 03.10.2021г. по 02.10.2022г., страховая сумма 5 000 000 рублей.                                             |
| <b>Стаж работы оценочной деятельности</b>                                                                                | 14 лет                                                                                                                                                                                          |
| <b>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>                      | Общество с ограниченной ответственностью                                                                                                                                                        |
| <b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>                                          | Общество с ограниченной ответственностью «Центр Независимой оценки «Эксперт».                                                                                                                   |
| <b>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым</b>                                                        | Общество с ограниченной ответственностью                                                                                                                                                        |



|                                          |  |
|------------------------------------------|--|
| <b>оценщик заключил трудовой договор</b> |  |
|------------------------------------------|--|

**6.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах.**  
Не привлекались.

## **7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, что оговорены в Отчете.
3. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. Все правоустанавливающие документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки являются простыми копиями, сделанными с оригиналов документов
4. Все расчеты были выполнены с использованием полной точности значений. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой».
5. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
6. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
9. Оценщик провел визуальную инспекцию объекта оценки и отметил в данном отчете все видимые важные дефекты, которые могли быть замечены. Оценщик не берет на себя ответственность за оценку таких дефектов в состоянии имущества, которые невозможно обнаружить обычным визуальным осмотром или путем изучения технической документации. Таким образом, предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, кроме обнаруженных, оказывающих влияние на Объект оценки.
10. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
11. Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.
12. Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.
13. Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс. Для определения

наиболее точной стоимости объекта оценки рекомендуется провести аукцион по продаже данного имущества.

## 8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Перечень использованных Федеральных стандартов  | <p>1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 от 20.05.2015г;</p> <p>2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 от 20.05.2015г;</p> <p>3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от №297 от 20.05.2015г;</p> <p>4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от №611 от 25.09.2014г.;</p> <p>5. «Федеральный Закон от 29 июля 2598г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".</p> <p>6. Гражданский кодекс Российской Федерации.</p> <p>7. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».</p> <p>8. "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) (ред. от 11.07.2016)</p> |
| Перечень использованных литературных источников | <p>Регулирование вопроса изъятия земельных участков в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ осуществляется на основании следующих нормативно-правовых актов:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Гражданский кодекс РФ - ст. 279-283;</li> <li>2. Земельный кодекс РФ - ст. 49, 55;</li> <li>3. Налоговый кодекс РФ;</li> <li>4. «Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г.Грязновой, д.э.н. проф. М.А.Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005год, стр.496.</li> <li>5. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», СПб.: ЗАО «Исследовательский центр оценки активов», 1999 год, 423 стр.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Перечень использованных интернет сайтов         | <p><a href="https://tatarstan.kupiprodai.ru">https://tatarstan.kupiprodai.ru</a></p> <p><a href="http://reportal.ru">http://reportal.ru</a></p> <p><a href="http://kazan.irr.ru">http://kazan.irr.ru</a></p> <p>и другие</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## 9. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены оценщику копии следующих документов, подтверждающих право собственности и определяющих технические характеристики объектов оценки:

- Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.08.2018г. выдан Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

## 10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

### 10.1. Федеральные стандарты

В соответствии с Федеральным Законом « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. оценщик обязан применять Федеральные стандарты и Стандарты соответствующего

органа саморегулируемой организации, в котором он состоит. Объект оценки находится на территории Российской Федерации. Данный отчет составлялся в рамках правового поля Российской Федерации и на основании действующего законодательства Российской Федерации. Исходя из вышеизложенного, в настоящем отчете об оценке используются термины и определения и применялись методы оценки в соответствии ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7, а также не противоречащие им разъяснения.

| Краткое наименование стандарта | Полное наименование стандарта                                                                            | Сведения о принятии стандарта       |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| ФСО-1                          | Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» | Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г. |
| ФСО-2                          | Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»                                            | Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г. |
| ФСО-3                          | Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»                                           | Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г. |
| ФСО-7                          | Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»                                                     | Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г. |

## 10.2. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРО «Экспертный Совет».

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП «Саморегулируемая организация оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциации (НП) «СРОО «ЭС» (протокол № 19/2011 от «12» мая 2011г., протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014г., протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015г., протокол № 24/2017 от «06» апреля 2017г., протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г.).

### Используемая терминология:

#### Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (пп. 7-10)

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
5. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является 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
7. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
8. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется



использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

9. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется 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
10. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним
11. При определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки определяется 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.
12. Рыночная стоимость п.6 ФСО №2 звучит следующим образом: " При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется 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". Таким образом, определенная рыночная стоимость в отчете соответствует справедливой стоимости.
13. Справедливая стоимость (МСФО IFRS 13, параграф 24) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
14. Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.)
15. Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. в частности определяется для целей налогообложения)
16. Недвижимость (ст. 130 ГК РФ) - к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся 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. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.



## 11. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки



Рис. 11.1. Схема расположения объекта оценки №1



Рис. 11.2. Схема расположения объекта оценки №2



### 11.1.3. Физические свойства объектов оценки

#### Физические свойства объектов оценки

| №<br>п/<br>п | Наименование объекта/<br>функциональное назначение                                                                                                                                                                                                                                                                   | Площадь<br>участка, м2 | Описание земельного участка           |                      |                                |                                                                                              |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                        | Права на<br>земельный<br>участок      | Кадастровый<br>номер | Категория<br>земель            | Разрешенное<br>использование                                                                 |
| 1            | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:267; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань | 303 044                | общая<br>долевая<br>собственнос<br>ть | 16:24:150303:267     | земли<br>населенных<br>пунктов | индивидуальны<br>е жилые дома<br>(объекты<br>индивидуально<br>го жилищного<br>строительства) |
| 2            | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:265; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань | 110 940                | общая<br>долевая<br>собственнос<br>ть | 16:24:150303:265     | земли<br>населенных<br>пунктов | индивидуальны<br>е жилые дома<br>(объекты<br>индивидуально<br>го жилищного<br>строительства) |

### 11.1.4. Износ и устаревания

Не предусмотрено

### 11.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеются.

### 11.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объекты оценки не имеют строений.

### 11.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

**Современное состояние социальной инфраструктуры, инженерно-технических и транспортных коммуникаций Лаишевского района и перспективы развития**

Существующая схема территориального планирования Лаишевского района утверждена Решение Совета Лаишевского муниципального района от 19.12.2011 г. №117-РС.

Она фиксирует разграничение территории района по типам входящих в него земель, в том числе разграничивает сельскохозяйственные земли и земли под застройку. В схему включаются планируемые размещения новых объектов электро- и газоснабжения, дорог и мостов.

Схемой территориального планирования Лаишевского муниципального района определены территории для планомерного, поэтапного развития в пределах расчетного срока до 2030 г. Особенности развития района обусловлены, прежде всего, территориальным аспектом. Лаишевский муниципальный район относится к Казанской агломерации, являющейся старопромышленным районом, где велика доля накопленного прошлого труда.

Агломерация располагает ограниченным природно-ресурсным потенциалом, в основном это месторождения общераспространенных полезных ископаемых (известняки, доломиты, глины, гравий, песок).

Основным мероприятием в пределах Лаишевского муниципального района является создание города Смарт Сити Казань на территории Столбищенского сельского поселения, который в соответствии с постановлением КМ РТ от 31 декабря 2012 г. N 1193 входит в перечень приоритетных инвестиционных проектов Республики Татарстан. Данный проект имеет федеральный статус.

Еще одним из проектов федерального значения в Лаишевском муниципальном районе - реконструкция международного аэропорта «Казань» и организация интермодальных перевозок от железнодорожной станции Казань до международного аэропорта «Казань».

К мероприятиям регионального значения в Лаишевском муниципальном районе относится:

- строительство логистического комплекса «Q-Park» (ЗАО «Логистика»),
- «Индустриального парка «Вычислительные системы» (ООО «Научно-производственное объединение вычислительных систем»),
- маслоэкстракционного завода мощностью переработки 300 тыс. тонн маслосемян в год (ОАО «Казанский маслоэкстракционный завод»,
- производственного комплекса по глубокой переработке маслосемян рапса (Группа компаний «НЭФИС»),
- элеватора (Группа компаний «НЭФИС»),
- домостроительного комбината,
- завода по производству кабельных муфт на высокое и сверхвысокое напряжение (110-220 кВ) (ООО «ИНВЭНТ»).

Схемой территориального планирования Лаишевского муниципального района предлагается реконструкция объектов агропромышленного комплекса. Реконструкция, связанная с увеличением поголовья скота в границах Лаишевского муниципального района, возможна только при организации новых территорий под строительство помещений для содержания скота с соблюдением санитарно-защитных зон.

В районе предлагается увеличить интенсивность пассажирского сообщения по Куйбышевскому водохранилищу, обеспечить услугами водного транспорта развивающиеся объекты рекреационной деятельности, отдыха и туризма.

Ожидается, что жилой фонд Лаишевского муниципального района, согласно расчетным данным, должен увеличиться на 1641,3 тыс.м<sup>2</sup>, соответственно средний ежегодный прирост должен составлять 71,4 тыс.м<sup>2</sup>. Площадки нового жилищного строительства появятся у населенных пунктов Большие и Малые Кабаны, Песчаные Ковали, Державино, Малая Елга, др., а также в проектируемом городе Смарт Сити Казань.

Также определена необходимость проведения мероприятий по лесовосстановлению, созданию лесолуговых поясов для населенных пунктов Лаишевского муниципального района, развитию туристско-рекреационного комплекса, защитного озеленения вдоль дорог.

Основными направлениями развития сети автомобильных дорог федерального значения в Лаишевском районе являются формирование международного транспортного коридора «Европа - Западный Китай» (на участке Санкт-Петербург – Казань – Оренбург – до границы с Республикой Казахстан), предусмотренное Федеральной целевой программой «Развитие транспортной системы России «2010-2015 годы» и Транспортной стратегией Российской Федерации до 2030 года, и строительство обходов населенных пунктов, расположенных на автомобильных дорогах федерального значения. В рамках предложений по комплексному развитию международного транспортного коридора «Европа-Западный Китай» Схемой территориального планирования Лаишевского муниципального района предлагается на период 2016-2030 гг. осуществить реконструкцию участков автомобильной дороги федерального значения Казань-Оренбург с 20+650 по 71+013 км с доведением дорожного покрытия до I технической категории.

Принимая во внимание мировую тенденцию создания эко-городов, в Столбищенском сельском поселении Лаишевского муниципального района запланировано строительство города-спутника Казани – Смарт Сити Казань, в состав которого войдут выставочный и конференц-центры, административный центр, образовательная зона, зоны здравоохранения и высокотехнологичного производства. К расчетному сроку численность города будет составлять 97,386 тыс.человек, среди них 39,16 тыс. человек – непостоянное население, в состав которого входят 20 тыс. студентов.

К югу от Смарт Сити Казань разместится площадка №2 ОЭЗ ТВТ «Иннополис». В качестве цели поставлена необходимость создания нового города с инновационным подходом к строительству и сохранению оптимального состояния окружающей среды. Согласно проекту строительства площадки

«Смарт Сити Казань» на территории нового города планируется размещение выставочного комплекса (Экспо-центр), торгового центра, логистического центра, городского парка «Метрополитен», корпусов и общежитий Казанского национального исследовательского технологического университета.

Смарт Сити Казань должен вобрать в себя все самые современные архитектурно-планировочные решения. В рамках создания города планируется применение инновационных технологий и материалов на всех стадиях создания и эксплуатации зданий и сооружений, с учетом соответствия международным и российским критериям «зеленых» стандартов строительства. Использование критериев «зеленых» стандартов при проектировании и эксплуатации объектов «Смарт Сити Казань» в дальнейшем позволит обеспечить проведение экологической сертификации зданий и сооружений, что будет являться значимым конкурентным преимуществом, способствующим увеличению доходности проекта.

Архитектурно-планировочные решения должны включать:

- современное архитектурно-планировочное размещение зданий, сооружений с учетом четкого функционального зонирования территории населенного пункта, интегрирования зданий в существующий ландшафт;
- обеспечение необходимой плотности застройки и оптимизации социально-бытовой инфраструктуры;
- формирование обширных площадей открытых пространств.

При разработке транспортной инфраструктуры необходимо предусмотреть:

- развитие транспортной и инженерной инфраструктур с применением инновационных подходов с учетом создания альтернативных видов транспорта;
- создание общественных велосипедных дорожек и мест стоянок (хранения) велосипедов;
- обеспечение доступности общественного «экологизированного» транспорта (с использованием инновационных энергоэффективных и экологически чистых видов транспорта), сеть которого будет охватывать весь населенный пункт.

При создании города Смарт Сити Казань необходимо предусмотреть ландшафтное обустройство территории с максимальным озеленением, путем создания композиционных ландшафтов, вертикального озеленения, озеленения крыш зданий и т.д.

Неотъемлемой составляющей частью реализации создания и эксплуатации города Смарт Сити Казань должно стать внедрение энергоресурсосбережения, включающего:

1. Эффективное использование воды (снижение использования):

- Инновационные технологии очистки сточной воды;
- Рациональное водопользование, регулирование ливневых стоков и предотвращение загрязнения (планируется строительство очистных сооружений канализации полной биологической очистки);
- Разработка проектной документации на проведение поисково-оценочных работ по обоснованию местоположения источника водоснабжения (участков размещения водозаборных площадок) площадки №2 ОЭЗ ТВТ «Иннополис» и города Смарт Сити Казань с утверждением эксплуатационных запасов подземных вод;
- Разработка проектной документации по строительству современных локальных очистных сооружений (ЛОС) хозяйственно-бытовых стоков и ЛОС ливневых стоков площадки №2 ОЭЗ ТВТ «Иннополис» с определением места отвода очищенных стоков;
- Строгое соблюдение режима 3 пояса зоны санитарной охраны Столбищенского месторождения пресных подземных вод при строительстве и эксплуатации объектов площадки №2 ОЭЗ ТВТ «Иннополис» в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- Соблюдение режима особой охраны памятников природы регионального значения, расположенных вблизи территории площадки №2 ОЭЗ ТВТ «Иннополис» в том числе озер «Заячь» и «Столбище»;
- Снижение объемов потребления воды;
- Сокращение расхода или отказ от использования питьевой воды при организации ландшафтного орошения.

2. Энергосбережение и атмосфера, влияние на окружающую среду:

Минимальное потребление энергии;

Энергоресурсосбережение на всех стадиях создания города «Смарт Сити Казань» и площадки №2 ОЭЗ ТВТ «Иннополис» путем проектирования и внедрения альтернативных источников энерго- и



теплоснабжения, инновационных технологий очистки сточной воды, оптимизации потребления ресурсов, максимального использования вторичных ресурсов;

Оптимизация энергопотребления;

Использование местных возобновляемых источников энергии;

Усовершенствованная система эксплуатации объектов;

Зелёная энергия: применение возобновляемых источников энергии: солнечная энергия, энергия ветра, геотермальная энергия, гидроэнергия (при условии минимального воздействия на окружающую среду). Энергия биомассы и биогаза.

3. Материалы, возможности повторного использования:

- Хранение и сбор пригодных для переработки материалов;

- Переработка строительных материалов;

- Разработка и внедрение комплексной системы сбора, транспортировки, переработки и утилизации селективного сбора отходов и внедрения новейших технологий переработки и утилизации отходов;

- Использование быстро возобновляемых материалов.

Особое внимание необходимо уделить разработке комплексной системы сбора, транспортировки, переработки и утилизации отходов производства и потребления. При этом обязательным является внедрение селективного сбора отходов, а также новейших технологий переработки и утилизации отходов. Конечной целью системы обращения с отходами является достижение состояния Zero waste, когда экспорт отходов за границы города стремится к нулю. Проектируемая городская инфраструктура Смарт Сити Казань должна обеспечить повышение экономической эффективности; снизить нагрузку на окружающую среду; обеспечить комфорт и безопасность жителей и гостей города. Это достигается за счет системы связей между модулями транспортной и инженерной систем, создания эргономичных контуров управления, а также повышения уровня информированности и оперативности городских служб.

Предполагается, что в городе будет создана принципиально новая система городской инфраструктуры с использованием сетевых технологий, с разработкой интерфейса, позволяющих полностью использовать возможности «умного города». Выполнение архитектурно-планировочных решений, создание транспортной и инженерной инфраструктуры на основе принципов безопасности и благоприятных здоровых условий жизнедеятельности человека, ограничений негативного воздействия на окружающую среду, учета интересов будущих поколений будет являться основополагающим фактором для построения здорового общества и улучшения качества окружающей среды.

Согласно Распоряжению Правительства Российской Федерации от 19 марта 2013 г. N384-р в Лаишевском районе осуществляются следующие работы по развитию транспортной инфраструктуры:

1. Железнодорожный транспорт.

- Строительство дополнительных главных железнодорожных путей, развитие существующей инфраструктуры на участке Станция Казань - международный аэропорт "Казань", реконструкция участка железнодорожных путей общего пользования протяженностью 23,5 км в целях организации интермодальных перевозок;

- Строительство новых железнодорожных линии Казань - Альметьевск - Азнакаево - Бугульма протяженностью 230 км (Рыбно-Слободский, Алексеевский, Новошешминский районы, Альметьевск, Альметьевский, Нижнекамский районы, Азнакаево, Азнакаевский район, г. Бугульма, Чистопольский, Лаишевский, Бугульминский районы).

2. Воздушный транспорт.

- Аэропортовый комплекс г. Казань, реконструкция искусственных покрытий взлетно-посадочной полосы, рулежных дорожек и перрона с устройством водосточно-дренажной системы, замена светосигнального оборудования, систем водо- и электроснабжения, устройство очистных сооружений в целях увеличения не менее чем на 130 тыс. пассажиров в год объема перевозок через аэропорт (Республика Татарстан, Лаишевский район). Искусственная взлетно-посадочная полоса - 1 2498 x 45 м, искусственная взлетно-посадочная полоса - 2 3724 x 45 м, количество мест стоянки воздушных судов - 51.

- Реконструкция и техническое перевооружение комплексом средств управления воздушным движением, радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи Аэропортовый комплекс г. Казань, количество вводимых средств - 7 единиц (Республика Татарстан, Лаишевский район).

Автомобильные дороги являются важной частью транспортной системы Лаишевского муниципального района. От уровня транспортно эксплуатационного состояния и от развития автомобильных дорог зависит экономическое развитие и качество жизни населения. Существующая сеть автомобильных дорог общего пользования Лаишевского муниципального района представлена дорогами федерального, регионального или межмуниципального и местного значения. Протяженность автомобильных дорог общего пользования составляет 373,163 км. На себя обращает внимание древовидное расположение дорог района, когда все дороги подвязаны на единую ось, и отсутствие связности населенных пунктов в направлениях, дублирующих основные дороги района. Осями автодорожной сети района являются две дороги:

- автомобильная дорога федерального значения Казань-Оренбург,
- автомобильная дорога регионального значения «Столбище-Атабаево», которая ответвляется от автомобильной дороги федерального значения Казань-Оренбург в районе с. Усады.

Автомобильная дорога федерального значения Казань-Оренбург пересекает Лаишевский муниципальный район в восточной части. В границах района протяженность дороги составляет 61,013 км или 6% от общей протяженности федеральных дорог Республики Татарстан. Автомобильная дорога федерального значения Казань-Оренбург связывает между собой центр Республики Татарстан – город Казань с областным центром Оренбургской области - городом Оренбургом. Развитие данной автомобильной дороги до 2002 года сдерживало отсутствие моста через реку Кама у села Сорочьи Горы, т.к. автотранспортная связь осуществлялась по паромной переправе. Мостовой переход через р. Кама у с.Сорочьи Горы обеспечил устойчивую круглогодичную связь районов Республики Татарстан, расположенных на левом берегу р.Кама, с г.Казань и правобережными муниципальными районами. Автомобильная дорога федерального значения Казань-Оренбург в пределах района имеет асфальтобетонное покрытие, I, II и III техническую категорию (10,238 км - I категории, 0,412 км - II категории, 50,363 км – III категории). Среднегодовая суточная интенсивность движения на данной автомобильной дороге более 8400 автомобилей/в сутки.

Протяженность автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения в пределах Лаишевского муниципального района, составляет 312,15 км, 83,6% от общей протяженности дорог. Увеличение дорог регионального или межмуниципального значения произошло в конце 2003 года в результате перевода ведомственных сельскохозяйственных и «бесхозных» дорог в региональную собственность. Это мероприятие было обусловлено необходимостью сохранения существующей дорожной сети и позволило избежать утраты данных дорог.

Основной дорогой регионального или межмуниципального значения Лаишевского муниципального района является дорога «Столбище-Атабаево» протяженностью 44,38 км, имеющая IV техническую категорию, асфальтобетонный тип покрытия. От дороги «Столбище-Атабаево» ответвляются подъезды к населенным пунктам, на сегодняшний день находящиеся в собственности республики и имеющие региональное значение. В районе н.п. Большие Кабаны от автомобильной дороги федерального значения Казань-Оренбург ответвляется дорога регионального значения «Подъезд к международному аэропорту «Казань», протяженностью 6,3 км, II технической категории с асфальтобетонным покрытием проезжей части. Автомобильная дорога регионального значения «Казань–Боровое Матюшино» обслуживает зону отдыха на берегу р.Волга. Дорога имеет II техническую категорию и цементобетонное покрытие.

Широкий перечень дорог, находящихся в списке дорог регионального или межмуниципального значения, а также сформированный транспортно- коммуникационный каркас территории Лаишевского муниципального района, позволяют рассмотреть автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения с точки зрения их функционального назначения. Так, автомобильные дороги «Столбище-Атабаево», «Сокуры-Кирби–Травкино», «Песчаные Ковали-Орловка» по собственности относятся к автомобильным дорогам регионального или межмуниципального значения, а по функциональному назначению являются районными дорогами, так как обеспечивают транспортную связь внутри района. Автомобильные дороги, ответвляющиеся от дороги «Столбище-Атабаево», по функциональному назначению являются дорогами местного назначения, так как выполняют связующую функцию между населенными пунктами и с дорогами регионального значения. От автомобильной дороги федерального значения Казань-Оренбург ответвляются три автомобильных дороги межмуниципального назначения:

- подъезд к г. Лаишево, протяженность 16,5 км, асфальтобетонное покрытие, IV техническая категория,

- «Казань-Оренбург»-Рыбная Слобода, асфальтобетонное покрытие, протяженность в пределах района 5,2 км,
- «Казань-Оренбург»-Пелево-граница района.

Автомобильная дорога «Шали-Сорочьи Горы» по собственности и по функциональному назначению является автомобильной дорогой регионального значения.

Автомагистраль «Россия - Казахстан - Китай» протяженностью 8,5 тысяч километров будет построена к 2018 году. Трансконтинентальный проект подразумевает возрождение Шелкового пути, по которому еще 10 веков назад проходили торговые караваны из Азии в Европу.

По территории России трасса проходит от Санкт-Петербурга через Московскую и Нижегородскую области, пересекает Республику Татарстан и Оренбургскую область. Магистраль соединит Петербург с китайским морским портом Ляньюньган. Общая протяженность российской части - 2 233 км, казахстанской - 2 787 км, китайской - 3 425 км.

По сравнению с существующими альтернативными коридорами новая трасса имеет ряд преимуществ. Время использования морского коридора через Суэцкий канал доходит до 45 суток, по российскому Транссибу - 14 суток. А по коридору «Европа - Западный Китай» путешествие от морского порта до Санкт-Петербурга и границ с европейскими странами составит всего около 10 суток.

По первой очереди строительства российской части к 2015 году выделено средств 80 млрд. рублей. Проект осуществляется госкомпанией Росавтодороги совместно с Минтранс РФ с широким привлечением инвесторов.

В настоящее время китайская часть коридора, по словам советника посольства Китая в РФ Чжан Цзянь, уже готова. Активно форсируются работы в Казахстане, проект объявлен всенародной стройкой.

В Татарстане, по словам министра транспорта республики Ленера Сафина, сдан в эксплуатацию первый участок скоростной магистрали с мостом через Каму общей протяженностью 55 км. Ведется строительство следующего участка в 145 км. По восточной части Лаишевского муниципального района проходит участок «Шали - Сорочьи Горы».

Федеральные дороги являются федеральной собственностью и находятся в оперативном управлении ФГУ «Волго-Вятскуправтдор». Все решения по строительству и реконструкции дорог принимает Федеральное дорожное агентство Росавтодор, финансирование дорожных работ осуществляется из бюджета Российской Федерации. На территории Лаишевского муниципального района за период 2016-2030 гг. планируется осуществить реконструкцию на автомобильной дороге федерального значения Казань-Оренбург с 20+650 по 71+013 км с доведением дорожного покрытия до I технической категории. В настоящее время проблемой остаются населенные пункты, расположенные на основных автомобильных дорогах района. Так, автомобильная дорога федерального значения Казань-Оренбург проходит через два населенных пункта Сокуры и Именьково, еще два, Чирпы и Полянка, находятся в недопустимой близости от трассы. Строительство объездных дорог или сооружение защитных шумовых экранов для населенных пунктов, расположенных на основных транспортных магистралях района, позволит увеличить скорость и безопасность дорожного движения. В связи со строительством обходов населенных пунктов в период с 2016 по 2030 гг. произойдет увеличение протяженности автомобильных дорог федерального значения на 10,91 км. Увеличению протяженности автомобильных дорог федерального значения на первую очередь будет способствовать процесс передачи из региональной в федеральную собственность следующих автомобильных дорог:

- «Подъезд к международному аэропорту «Казань» - 6,3 км,
- Казань-Оренбург (км 8 - км 20) - 12 км.

Подготовка предложений по внесению в установленном порядке изменений в перечень автомобильных дорог общего пользования федерального значения в части включения в указанный перечень автомобильных дорог, отвечающих критериям отнесения к автомобильным дорогам общего пользования федерального значения, и последующей их передачи в установленном порядке в федеральную собственность, осуществляется в соответствии с Порядком подготовки предложений по внесению изменений в перечень автомобильных дорог общего пользования федерального значения. Протяженность автомобильных дорог федерального значения к концу 2030 года составит 90,31 км.

Автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения являются собственностью Республики Татарстан и в связи с этим основные мероприятия Схемы территориального планирования Лаишевского муниципального района будут направлены на их сохранение, модернизацию и развитие. На текущий момент одной из важнейших задач в области развития дорожной сети является в рамках реализации национальных проектов «Образование»,

«Здоровье» и «Развитие АПК» обеспечение транспортными связями населенных пунктов. Реализация приоритетных национальных проектов «Образование» и «Здоровье» во многом связаны с обеспечением доступности для населения сельской местности среднего и профессионального образования и медицинской помощи, а также повышением их эффективности. Из-за несоответствия транспортно-эксплуатационного состояния автомобильных дорог нормативным требованиям затраты на автомобильные перевозки возрастают. Из-за недостаточной плотности дорожной сети часть межмуниципальных и местных перевозок осуществляется со значительным перепробегом, что обуславливает дополнительные транспортные расходы.

Общая структура автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения в Лаишевском муниципальном районе претерпит ряд изменений:

- в первую очередь предлагается реконструкция существующих автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения;
- замыкание объездного кольца вокруг г. Казань (Южная объездная автодорога).

Ориентировочно трасса пройдет вне населенных пунктов по маршруту: автомобильная дорога федерального значения М-7 «Волга» (вблизи н.п. Богородское Пестречинского района) – автомобильная дорога федерального значения Казань-Оренбург (вблизи н.п. Сокуры) - с выходом через новый мостовой переход (р. Волга, в районе н.п. Гребени) на автомобильную дорогу федерального значения 1Р-241 Казань-Буинск-Ульяновск и далее на М-7 «Волга». Это обеспечит связь основных автомобильных магистралей федерального значения, позволит снизить напряженность с транспортными магистральями г. Казань, снять нагрузку с автомобильного мостового перехода в районе Займище, обеспечит прямой выход на автомобильную дорогу федерального значения 1Р-241 Казань-Буинск- Ульяновск. Строительство Северного обхода г. Казань по маршруту: примыкание южной объездной дороги к М-7 «Волга» - н.п. Новое Шигалеево Пестречинского района – н.п. Чепчуги Высокогорского района – автомобильная дорога «Каменка-Дубьязы-Большая Атяня» в Высокогорском районе - по существующей трассе «Казань-Йошкар-Ола-Большой Кульбаш» до н.п. Большие Ключи Зеленодольского района – М-7 «Волга» через н.п. Ивановское в Зеленодольском районе, позволит Лаишевскому и Пестречинскому районам получить выход к железной дороге «Казань-Малмыж».

В рамках обеспечения транспортной инфраструктурой г.Смарт Сити предусматривается строительство подъездных автомобильных дорог. В том числе предполагается строительство дополнительного выхода на автомобильную дорогу федерального значения Р-239 «Казань – Оренбург».

Для дальнейшего развития транспортной инфраструктуры необходима реконструкция существующих дорог местного значения, строительство асфальтовых подъездных автодорог к населенным пунктам, не имеющих асфальтобетонного покрытия, и автомобильных дорог между населенными пунктами для обеспечения круглогодичного транспортного сообщения с населенными пунктами. В Лаишевском муниципальном районе насчитывается 69 населенных пунктов, из которых 16 не имеют асфальтобетонного покрытия. Планируется строительство и реконструкция муниципальной сети автомобильных дорог, в том числе с учетом реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье». Основными задачами по развитию автомобильных дорог местного значения являются:

- обеспечение создания подъездов к жилым районам,
- повышение пропускной способности и улучшение состояния подъездов к населенным пунктам для уменьшения времени проезда от места проживания к месту работы.

На базе существующих и проектных дорог предлагается организация туристических маршрутов по следующим дорогам:

- Автомобильная дорога федерального значения Казань-Оренбург по всему протяжению в пределах района.
- Участок автомобильной дороги «Столбище-Атабаево» от села Нармонка до села Атабаево.
- По проектируемым участкам от д.Орел до д.Новая Поляна по лесному массиву, от д. Новая Полянка до с. Тетеево, от с. Тетеево до с. Татарские Саралы, от с. Татарские Саралы выезд на автомобильную дорогу «Столбище-Атабаево». Часть туристического маршрута пройдет по р. Меша.

Анализ мостов по конструктивным признакам показывает, что в настоящее время на территории Лаишевского муниципального района эксплуатируется 24 моста, из которых 9 имеют удовлетворительное состояние, два моста аварийные. В Схеме территориального планирования Лаишевского муниципального района, учитывая факт размещения ряда мостовых сооружений на



автомобильных до- рогах регионального или межмуниципального значения, в качестве мероприятий регионального значения предлагается капитальный ремонт существующих мостовых переходов на автомобильных дорогах:

- «Столбище-Атабаево» (год постройки – 1989 г., длина 47,4 м),
- «Столбище-Атабаево»-Никольское (год постройки – 1974 г., длина 7,5 м),
- «Среднее Девятово-Татарский Янтык» (длина 12,0 м),

А также строительство путепроводов на пересечении автомобильной дороги «Шали-Сорочьи Горы» с автомобильными дорогами «Среднее Девятово-Татарский Янтык» и «Казань–Оренбург-Рыбная Слобода».

Строительство Кольцевой автомобильной дороги предусматривает строительство мостового перехода через р.Волга вблизи д.Орел Лаишевского района и с.Гребени Верхнеуслонского района.

В рамках решения вопросов местного значения предлагается строительство мостового перехода между населенными пунктами Ташкирмень и Макаровка, расположенными в охранной зоне Волжско-Камского заповедника, после проведения процедуры согласования с администрацией Волжско-Камского природного заповедника. Учитывая необходимость и перспективы формирования широтного транспортного направления вдоль Камы, предназначенного для осуществления связи западной и восточной частей района, с предпосылками проведения мероприятий по реконструкции автомобильной дороги «Лаишево-Курманаково» и строительства подъездных дорог к реке Меша, Схемой территориального планирования Лаишевского муниципального района предлагается строительство мостового перехода в устье реки Меша вблизи населенного пункта Курманаково в период после 2030 года.

В Лаишевском муниципальном районе планируется развитие железнодорожного транспорта. В качестве первоочередной задачи в Схеме территориального планирования Лаишевского муниципального района согласно Схеме территориального планирования Республики Татарстан обозначено мероприятие федерального значения по строительству железной дороги «Казань–Международный аэропорт «Казань». Данная железнодорожная ветка позволяет обеспечить доступ к аэропорту еще одним видом транспорта, что при формировании соответствующей инфраструктуры (железнодорожной станции, объектов обслуживающей инфраструктуры) будет способствовать повышению значимости аэропорта и качества предоставляемых услуг. В соответствии со Стратегией развития железнодорожного транспорта в Российской Федерации до 2030 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 17 июня 2008 г. N 877-р, Схемой территориального планирования Лаишевского муниципального района предусматривается строительство скоростной железной дороги «Казань-Альметьевск-Бугульма-Азнакаево» на период до 2030 года. Участок железной дороги, предлагаемый к строительству на территории Лаишевского муниципального района, пройдет в полосе отвода строящейся автомобильной дороги «Шали–Сорочьи Горы» Реализация данных проектов позволит:

- снизить себестоимость грузоперевозок,
- даст возможность оперативного перемещения трудовых ресурсов и грузов по территории района,
- разгрузить автомобильные дороги, что уменьшит количество аварий,
- позволит повысить подвижность населения, что, в свою очередь, приведет к увеличению пассажирского потока на всех видах транспорта.

На территории Лаишевского муниципального района располагается аэропорт международного значения «Казань» в 28 км юго-восточнее центра г. Казань. Аэропорт связан воздушными линиями с Уралом, Поволжьем, Сибирью, Крымом, центральными районами России, странами СНГ и дальнего зарубежья. Международный аэропорт «Казань» относится к аэропорту I класса. Режим работы аэропорта – круглосуточный. Имеет две искусственные взлетно-посадочные полосы (ИВПП) класса Б: ИВПП-1 2498x45 м, ИВПП-2 3724x44 м. В аэропорту имеются 52 места стоянки под установку различных типов воздушных судов. Предназначен для осуществления грузопассажирских перевозок согласно допуска аэродрома к обслуживанию воздушных судов (ВС) Ту-214, Ту-204, Ту-154, Ту-134, Як- 42, Як-40, Ан-12, Ан-24, Ил-62, Ил-76, Ил-18, Boeing 757-200, Boeing 737-400, Boeing 737-500, Airbus 320, Airbus 319-100, вертолеты всех типов и др. ВС 3-4 класса. Аэропорт обеспечивает прием и выпуск ВС. Ан-124-100 «Руслан», Ан-22 «Антей», Ан-72, Ил-96, Ил-86, Ил-114, и др. типы ВС. 1-2 класса при наличии на борту технического состава, для обслуживания ВС. и необходимого обслуживания.

Федеральной собственностью являются плоскостные сооружения, объекты светосигнального оборудования и энергоснабжения. Аэропорт находится в полном хозяйственном ведении ОАО «Международный аэропорт «Казань». Пункт пропуска через государственную границу Российской Федерации в аэропорту включает в себя комплекс зданий и сооружений с соответствующим технологическим оборудованием, в которых осуществляют служебную деятельность органы пограничного, таможенного и других видов контроля. В Международном аэропорту «Казань» имеется Терминал-1 с комфортабельным залом для официальных лиц и делегаций пропускной способностью – 640 чел/час, Терминал-2 (Бизнес-терминал с залом официальных лиц и делегаций) пропускной способностью 100 чел/час (50 на прилет и 50 на вылет).

- В настоящее время имеется ряд проблем в сфере обслуживания пассажиров: круглосуточная работа аэропорта, его относительная удаленность и отсутствие жилого сектора привели к тому, что имеющиеся в наличии номера гостиницы используются под проживание в них обслуживающего персонала. Как следствие, пассажиры ночных рейсов вынуждены добираться до Казани с помощью такси и частных извозчиков,

- существует проблема доставки пассажиров на территорию аэропорта. Доставка осуществляется одним рейсовым автобусом или такси. Таким образом, услуги данного вида транспорта, становятся дорогими, и неудобными, что неизменно сказывается на пассажиропотоке.

Несмотря на то, что Лаишевский район находится на слиянии 2-х крупных рек – Волги и Камы, ресурс данных водных объектов используется незначительно. На территории района имеется несколько причальных сооружений: частный причал в н.п. Боровое Матюшино, грузовые причалы в г. Лаишево, лодочная станция близ н.п. Рождествено. В настоящее время прибрежные зоны отдыха не обслуживаются водным пассажирским транспортом.

Схемой территориального планирования Лаишевского муниципального района предлагается восстановить пассажирское сообщение по рекам Волге и Каме, а также обеспечить услугами водного транспорта развивающиеся объекты рекреационной деятельности, отдыха и туризма республиканского и межмуниципального значения. Для этого требуется проведение мероприятий регионального и местного значения:

Мероприятия регионального значения:

- восстановление пассажирских перевозок по ранее действующим маршрутам: Казань-Зеленый Бор, Казань-Голубой Залив, Казань-Новая Поляна, Казань-Светлая Поляна, с установкой дебаркадеров вблизи вышеперечисленных баз отдыха и садоводческих обществ, предлагаемых также для включения в туристические маршруты,

- реконструкция грузового причала в г.Лаишево с учетом пассажирских перевозок на перспективу (организация круизов по рекам Волге и Каме), · организация маршрута пригородного сообщения г.Лаишево-с.Атабаево, с установкой дебаркадера вблизи с. Атабаево (для организации наиболее удобного транспортного сообщения между г. Лаишево и населенными пунктами южной части района, разделенными Куйбышевским водохранилищем и р.Меша).

Мероприятия местного значения: реконструкция лодочной станции (с. Рождествено)

По территории Лаишевского муниципального района проходит магистральная трасса нефтепровода «Альметьевск - Нижний Новгород». В одном техническом коридоре с данным нефтепроводом проходит однострунный нефтепродуктопровод (бензин) и магистральный газопровод высокого давления. От магистрального газопровода высокого давления отходят газопроводы среднего и низкого давления к населенным пунктам, обеспечивая жилые дома газом. Также по территории Лаишевского района проходят в одном техническом коридоре два нефтепровода «Сургут-Полоцк» и «Холмогоры-Клин».

Главной целью развития трубопроводного транспорта является увеличение объемов перекачки нефтепродуктов. Таким образом, на участках магистрального нефтепровода «Альметьевск - Горький» предлагается реконструкция. Основными мероприятиями подпрограммы развития трубопроводного транспорта в составе республиканской целевой программы «Развитие транспортного комплекса Республики Татарстан» являются приведение зон минимально допустимых расстояний и охранных зон магистральных трубопроводов к требованиям нормативно-технических документов, мероприятия по диагностике трубопроводов, консервация и демонтаж выведенных из эксплуатации участков трубопроводов. В рамках реализации инвестиционного проекта «Реконструкция газопровода Миннибаево - Казань» в Лаишевском муниципальном районе планируется строительство газопровода высокого давления «Миннибаево – Казань» протяженностью 17,88 км и демонтаж 13,58 км.

---

Строительство газопровода является мероприятием федерального значения.

Согласно Инвестиционному паспорту Лаишевского района реализуется ряд крупных проектов (Таблица 4.1.1). Слияние на одной территории средств из Федерального и Регионального бюджета, а также частных инвестиций, дает сильный синергетический эффект.

С одной стороны проекты, направленные на развитие инфраструктуры, финансируемые из бюджета, готовят экономическую базу для реализации частных инвестиций. С другой стороны, частные инвестиции обеспечивают высокую эффективность использования капитала, и направление на наиболее конкурентоспособные области экономики.

На сегодняшний день в районе созданы и осуществляют деятельность девять промышленных площадок:

1. Промышленная площадка «Лаишево» (г. Лаишево), площадь 2 га;
2. Промышленный парк «Ферекс-Лаишево» (г. Лаишево), площадь 3 га;
3. Промышленная площадка «Сокуры» (с. Сокуры), площадь 24 га;
4. Индустриальный парк «Никольское» (с. Никольское), площадь 8 га;
5. Промышленная площадка «Рождествено» (с. Рождествено), площадь 2 га;
6. Промышленный парк «Столбище» (с. Столбище), площадь 8 га;
7. Промышленная площадка «Державино» (с. Державино), площадью 10 га;
8. Промышленная площадка «Тулпар Аэро Групп» (с. Столбище), площадью 2 га.
9. Промышленная площадка «In Park Kazan» (с. Столбище), площадью 20 га.

В состав Лаишевского района входит ряд памятников природы регионального значения:

- a) Река Меша (правый приток р.Кама);
- b) Волжско-камский государственный биосферный заповедник (Сараловский участок);
- c) Озеро Архиерейское;
- d) Озеро Ковалевское;
- e) Озеро Заячье;
- f) Озеро Моховое;
- g) Озеро Лесное;
- h) Озеро Саламыковское;
- i) Озеро Сапуголи;
- j) Озеро Свежее;
- k) Озеро Столбище;
- l) Озеро Чистое;
- m) Озеро Черное (с.Среднее Девятково);
- n) Озеро Черное (с.Тарлаши);
- o) Гнездовая колония озерной чайки (о.Сухое и о.Чегово).

**Ключевые реализуемые и готовящиеся к реализации инвестиционные проекты на территории Лаишевского муниципального района**

| Название инвестиционного проекта                                                               | Сумма инвестиций, млн.руб. (источники финансирования)           | Производственная площадь, кв.м. | Производственная мощность (либо её увеличение)                                                                                                                                                                                          | Земельный участок, га | Значение (местное, региональное, федеральное) | Создание рабочих мест, чел.         | Год начала и окончания строительства  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Создание второго участка технико-внедренческой особой экономической зоны «Иннополис»           | 4 700 000,0 (бюджет РФ, РТ, частные инвестиции)                 | 313 500                         | Деловая: технопарки, центры разработок и многопрофильные кластеры;<br>Образовательная: первый в России IT-университет;<br>Жилая: индивидуальные коттеджи, МКД;<br>Социальная: школы, детские сады, спортивный комплекс, торговые центры | 102,4                 | международное                                 | 60 000 (на территории двух районов) | 2012-2030                             |
| Создание международного инвестиционного технополиса «СМАРТ-Сити Казань»                        | 400 000,0 (бюджет РФ, РТ, частные инвестиции)                   | 11 400 000                      | Научные парки, жильё, предприятия социальной сферы, производственные предприятия                                                                                                                                                        | 547,6                 | международное                                 | 39 000                              | 2014-2030                             |
| Проект «Аэротрополис» объединяющий ОЭЗ «Иннополис» и технополис «СМАРТ-Сити Казань»            |                                                                 |                                 |                                                                                                                                                                                                                                         |                       | международное                                 |                                     |                                       |
| Строительство второй очереди жилого посёлка ОАО «Ай Си Эл-КПО ВС» в с. Усады                   | 550,0 (частные инвестиции)                                      | -                               | -                                                                                                                                                                                                                                       | -                     | региональное                                  | -                                   | 2016-2019                             |
| Создание промышленной площадки «Сокуры» Лаишевского муниципального района Республики Татарстан | 360,0 (бюджет РФ, РТ, муниципальный бюджет, частные инвестиции) | 125 000                         | -                                                                                                                                                                                                                                       | 20,0                  | региональное                                  | 284                                 | 2014-2016                             |
| Развитие промышленной площадки «Лаишево» Лаишевского муниципального района                     | 23,0 (бюджет РТ, частные инвестиции)                            | 2 522,2                         | -                                                                                                                                                                                                                                       | 2,536                 | региональное                                  | 30                                  | Есть возможность расширения, площадка |



| Название инвестиционного проекта                                                                       | Сумма инвестиций, млн.руб. (источники финансирования) | Производственная площадь, кв.м. | Производственная мощность (либо её увеличение) | Земельный участок, га | Значение (местное, региональное, федеральное) | Создание рабочих мест, чел. | Год начала и окончания строительства |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| Республики Татарстан                                                                                   |                                                       |                                 |                                                |                       |                                               |                             | действующая                          |
| Строительство индустриального парка «Ин Парк-Казань»                                                   | 1 000,0<br>(частные инвестиции)                       | 56 000                          | -                                              | 20,0                  | федеральное, региональное                     | 300                         | 2014-2016                            |
| Казанский Логистический почтовый центр                                                                 | 2 400,0 (частные инвестиции)                          | -                               | -                                              | -                     | федеральное                                   | 800                         | 2014-2015                            |
| Создание промышленной площадки «Кирби» Лаишевского муниципального района Республики Татарстан          | 700,0<br>(частные инвестиции)                         | -                               | -                                              | 25,0                  | региональное                                  | 100                         | 2015-2016                            |
| Создание промышленной площадки «Ферекс Лаишево» Лаишевского муниципального района Республики Татарстан | 80,0<br>(частные инвестиции)                          | 4 380                           | -                                              | 3,0                   | региональное                                  | 250                         | 2015-2016                            |
| Развитие индустриального парка «Никольское» Лаишевского муниципального района Республики Татарстан     | 124,0<br>(частные инвестиции)                         | -                               | -                                              | 8,0                   | региональное                                  | 100                         | 2015-2016                            |
| Развитие промышленной площадки «Рождествено» Лаишевского муниципального района Республики Татарстан    | 17,5<br>(частные инвестиции)                          | 1 000                           | -                                              | 2,0                   | региональное                                  | 50                          | 2015                                 |
| Создание промышленной площадки «Тулпар Аэрогрупп»                                                      | 400,0<br>(частные инвестиции)                         | 1 650                           | -                                              | 2,1                   | региональное                                  | 140                         | 2015-2016                            |
| Строительство завода по                                                                                | 800,0                                                 | -                               | -                                              | 75,0                  | международное                                 | -                           | -                                    |

| Название инвестиционного проекта                                | Сумма инвестиций, млн.руб. (источники финансирования) | Производственная площадь, кв.м. | Производственная мощность (либо её увеличение) | Земельный участок, га | Значение (местное, региональное, федеральное) | Создание рабочих мест, чел. | Год начала и окончания строительства |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| производству соков с логистическим центром                      |                                                       |                                 |                                                |                       |                                               |                             |                                      |
| Строительство распределительного центра «X5 Retail»             | частные инвестиции                                    | 46 000                          | Складские помещения                            | 9-12                  | федеральное, региональное                     | 300                         | 2015-2016                            |
| Строительство Технопарка – Поволжский инфраструктурный комплекс | -                                                     | -                               | -                                              | -                     | -                                             | -                           | -                                    |
| Строительство Международного конгрессно-выставочного центра     | 14 млрд. руб                                          | -                               | -                                              | -                     | -                                             | -                           | -                                    |
| Создание IT-кластера на базе компаний «ICL»                     | -                                                     | -                               | -                                              | -                     | -                                             | -                           | -                                    |
| Проект развития ЗАО «Лаишевский рыбозавод»                      | -                                                     | -                               | -                                              | -                     | -                                             | -                           | -                                    |
| Создание тепличного комплекса компании ООО «Лето»               | 200,0 (частные инвестиции)                            | 30 000                          | Тепличный комплекс                             | 5,4                   | региональное                                  | 150                         | 2015-2016                            |



Рис. Схема территориального планирования Лаишевского муниципального района

## 11.5. В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу- реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст.11 ФЗ-135).

### *Данные о собственниках*

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование собственника недвижимости | Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| Реквизиты собственника                 | Адрес местонахождения: РТ, г.Казань, ул.Меридианная, д.1а                                                                                                                                                                                                                                      |
| Балансовая стоимость                   | Не предоставлены                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## 12. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

12.1. 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

Основное значение при оценке недвижимости имеют макроэкономические факторы, политическая ситуация в стране и регионах, общеэкономическая ситуация, состояние финансового рынка. Если же действие макроэкономических факторов относительно стабильно, то состояние рынка недвижимости определяется микроэкономическими факторами.

Каждый объект недвижимости, по определению, связан с землёй, поэтому потенциально относится к региональному рынку недвижимости, цена предложения и продажи его на рынке определяются именно местными условиями (ценами объектов-аналогов, объёмом предложения, спросом, активностью рынка,

уровнем доходов потенциальных покупателей, уровнем и перспективой развития региона и др.). Вместе с тем, все эти условия в целом зависят от состояния экономики страны и политики, проводимой руководством. Политика и экономика неразрывно связаны, как две стороны одной медали. Анализ и прогноз политики и экономики требует рассмотрения их в динамике за период в несколько лет.

Любая национальная экономика, в целом, и рынки, в том числе рынок недвижимости, в частности, могут развиваться лишь в условиях стабильности и сильного государства, в условиях благоприятной налоговой политики и роста доходов населения и бизнеса.

### Основные экономические показатели Российской Федерации

|                                                                                               | Июнь<br>2019 г.       | В % к                |                      | I полу-<br>годие<br>2019 г.<br>в % к<br>I полу-<br>годию<br>2018 г. | Справочно                                |                                           |                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                                                               |                       | июню<br>2018 г.      | маю<br>2019 г.       |                                                                     | июнь 2018 г.<br>в % к<br>июню<br>2017 г. | маю<br>2018 г.<br>в % к<br>маю<br>2018 г. | I полу-<br>годие<br>2018 г.<br>в % к<br>I полу-<br>годию<br>2017 г. |
| Валовой внутренний продукт,<br>млрд рублей                                                    | 24487,1 <sup>1)</sup> |                      |                      | 100,5 <sup>2)</sup>                                                 |                                          |                                           | 101,9 <sup>3)</sup>                                                 |
| Индекс выпуска товаров и<br>услуг по базовым видам<br>экономической деятельности              |                       | 101,9                | 104,4                | 101,2                                                               | 102,6                                    | 102,1                                     | 103,7                                                               |
| Индекс промышленного<br>производства <sup>4)</sup>                                            |                       | 103,3                | 102,3                | 102,6                                                               | 102,2                                    | 99,8                                      | 103,0                                                               |
| Продукция сельского хозяйства,<br>млрд рублей                                                 | 330,8                 | 101,1                | 103,5                | 101,2                                                               | 100,8                                    | 103,4                                     | 102,0                                                               |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км                                                             | 454,5                 | 100,3                | 95,1                 | 101,7                                                               | 102,1                                    | 95,8                                      | 103,0                                                               |
| в том числе<br>железнодорожного транспорта                                                    | 205,8                 | 98,2                 | 91,6                 | 102,0                                                               | 103,2                                    | 95,5                                      | 104,5                                                               |
| Объем услуг в сфере<br>телекоммуникаций, млрд рублей                                          | 145,0                 | 96,5                 | 101,1                | 99,6                                                                | 101,9                                    | 103,5                                     | 99,8                                                                |
| Оборот розничной торговли,<br>млрд рублей                                                     | 2731,1                | 101,4                | 101,6                | 101,7                                                               | 103,4                                    | 101,6                                     | 102,9                                                               |
| Объем платных услуг населению,<br>млрд рублей                                                 | 824,8                 | 96,5                 | 99,0                 | 98,8                                                                | 102,7                                    | 101,5                                     | 101,4                                                               |
| Внешнеторговый оборот,<br>млрд долларов США                                                   | 51,4 <sup>5)</sup>    | 88,8 <sup>6)</sup>   | 89,2 <sup>7)</sup>   | 97,5 <sup>8)</sup>                                                  | 120,9 <sup>6)</sup>                      | 101,6 <sup>7)</sup>                       | 122,9 <sup>8)</sup>                                                 |
| в том числе:                                                                                  |                       |                      |                      |                                                                     |                                          |                                           |                                                                     |
| экспорт товаров                                                                               | 31,6                  | 86,5                 | 88,6                 | 97,5                                                                | 129,3                                    | 101,4                                     | 127,2                                                               |
| импорт товаров                                                                                | 19,8                  | 92,6                 | 90,1                 | 97,5                                                                | 108,7                                    | 101,8                                     | 116,0                                                               |
| Инвестиции в основной капитал,<br>млрд рублей                                                 | 2635,1 <sup>9)</sup>  |                      |                      | 100,5 <sup>2)</sup>                                                 |                                          |                                           | 103,8 <sup>3)</sup>                                                 |
| Индекс потребительских цен                                                                    |                       | 104,7                | 100,0                | 105,1                                                               | 102,3                                    | 100,5                                     | 102,3                                                               |
| Индекс цен производителей<br>промышленных товаров <sup>4)</sup>                               |                       | 104,1                | 99,4                 | 108,9                                                               | 116,1                                    | 103,4                                     | 108,5                                                               |
| Реальные располагаемые<br>денежные доходы <sup>10)</sup>                                      |                       |                      |                      | 98,7                                                                |                                          |                                           | 101,3 <sup>11)</sup>                                                |
| Среднемесячная начисленная<br>зарботная плата работников<br>организаций:                      |                       |                      |                      |                                                                     |                                          |                                           |                                                                     |
| номинальная, рублей                                                                           | 49840 <sup>12)</sup>  | 107,1 <sup>12)</sup> | 104,0 <sup>12)</sup> | 107,0 <sup>12)</sup>                                                | 109,7                                    | 104,1                                     | 111,2                                                               |
| реальная                                                                                      |                       | 102,3 <sup>12)</sup> | 104,0 <sup>12)</sup> | 101,8 <sup>12)</sup>                                                | 107,2                                    | 103,6                                     | 108,7                                                               |
| Общая численность безработных<br>(в возрасте 15 лет и старше),<br>млн человек                 | 3,3                   | 94,1                 | 98,0                 | 94,3                                                                | 91,8                                     | 98,2                                      | 91,5                                                                |
| Численность официально<br>зарегистрированных безработных<br>(по данным Роструда), млн человек | 0,7                   | 105,7                | 96,1                 | 102,9                                                               | 86,5                                     | 96,6                                      | 86,4                                                                |

1) Данные за I квартал 2019 г. (первая оценка). 2) I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 года. 3) I квартал 2018 г. в % к I кварталу 2017 года. 4) 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". 5) Данные за май 2019 года. 6) Май 2019 г. и май 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Май 2019 г. и май 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-май 2019 г. и январь-май 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за I квартал 2019 года. 10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018). 11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ. 12) Предварительная оценка.

### Положительные тенденции

Динамика изменения показателей по итогам 1 полугодия по сравнению с итогами 1 квартала 2019 года в сопоставимых ценах:

- производства **промышленной продукции**: с +2,4 до **+2,6%**,
- **объема грузооборота**: с +1,7 до **2,1%**,
- **потребительских цен**: с +5,2 до **+4,6%**,



- **цен протомтоваров:** с +9,9% до **+8,9%**,
- **реальной заработной платы** (средней по стране с учетом инфляции) **+1,8%**.

**Счета, банковские депозиты и вклады** в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.07.2019 г. составили 61,4 трлн. руб. (**+14,3%** к 01.01.2018г.), в том числе физических лиц – 28,98 трлн. руб. (**+11,5%** к 01.01.2018г.).

**Кредиты нефинансовым организациям** в рублях и иностранной валюте на 01.07.2019 года: – 33,45 трлн. руб. (**+10,8%** по сравнению с 01.01.2018г.), в т.ч. просроченная 2,6 трлн.руб. (**+7,8%** от задолженности).

Кредиты физическим лицам на 01.06.2019 года - 16,3 трлн. руб. (**+33,6%** по сравнению с 01.01.2018г.), в т.ч. просроченная - 0,8 трлн. руб. (**-9,5%** по сравнению с 01.01.2018г.), составив **4,9 %** от задолженности).

**Прибыль банковского сектора** возросла с 789,7 млрд.руб. на 01.01.2018г. до 1344,8 млрд.руб. на 01.01.2019г. (**+70,3%**), а за полугодие 2019г. уже достигла 1004,9 млрд.руб.

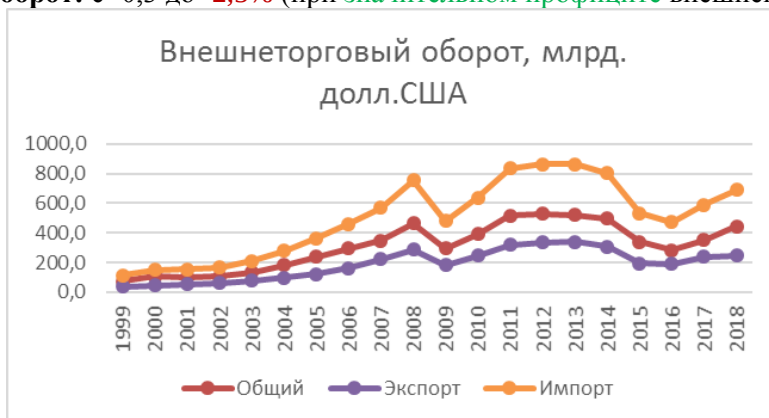
**Сальдированный финансовый результат** (прибыль минус убыток) организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах в январе-мае 2019г. составил **+6743,0** млрд рублей, что на **36,5%** больше января-мая 2018г. В строительстве – 78,0 млрд. руб. (**+ в 5,7 раза**). В среднем по стране **67,8%** предприятий прибыльны.

#### Отрицательные тенденции

При значительном росте прибыли организаций и банков рост **инвестиций в основной капитал** за 1 кв. 2019 г. составил всего **0,5%**, что отражает неуверенность бизнеса в перспективе.

**Объём платных услуг населению** снизился с +1,1 до **-1,2%**, товарооборот розничной торговли **+1,7%**, оптовой – **-4,7%**, что отражает неуверенность и низкий потребительский спрос населения.

**Внешнеторговый оборот:** с -0,3 до **-2,5%** (при **значительном профиците** внешней торговли).



**Реальная заработная плата** по стране (с учетом инфляции) повысилась на **1,8%**.

**Реальные располагаемые доходы** снизились в целом на -1,3%, что связано с некорректной методикой расчета этого показателя (из всех доходов вычитаются увеличивающиеся платежи населения процентов по кредитам и страхованию). Рост до некоторого уровня кредитования и страхования населения характеризует, скорее, рост благосостояния, нежели отрицательную динамику доходов населения. Приобретенные на кредиты квартиры, автомобили, товары длительного пользования и услуги, по сути, также являются частью доходов населения. Больше того, рост кредитования (до определенного уровня) положительно проявляет стимулирующую функцию кредита для роста эффективности труда (производства), для рационального потребления и использования ресурсов.

**Ключевая ставка** снижена Банком России 29.07.2019г. до **7,25%** годовых. Высокая ставка призвана сдерживать необеспеченное кредитование и инфляцию, но не способствует экономическому росту и наоборот. Поэтому сегодня такой уровень ставки вполне сбалансирован. По мере роста производства и снижения кредитных рисков возможно большее снижение ключевой ставки.

Итогом **исполнения федерального бюджета** за 2018 год стало превышение доходов над расходами в сумме **+5,536** трлн.руб. (**+39,8%**), с учетом внебюджетных фондов - **+3,036** трлн.руб. Исполнение госбюджета характеризуется стабильным и значительным из года в год профицитом. На 2019 год запланирован профицит 4,505 трлн.руб. На 01.05.2019 г. исполнение по доходам составило 7,867 трлн.руб., по расходам – 5,505 трлн.руб.

**Государственные целевые программы.** На 03.07.2019 года в России реализуются 43 государственные программы по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития, на которые направлено около 70% Федерального бюджета в сумме **9141,5** млрд.руб.(не включая расходы по обороне).

**Золотовалютные резервы** Российской Федерации на 02.08.2019 составили 516,8 млрд долл. США (**+12,8%** г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в чрезвычайных случаях.

**В строительстве.** Объем СМР за период январь-июнь 2019г. составил 3542,8 млрд.руб. (+0,1% г/г). Введено в действие 39,838 млн.кв.м. общей площади жилых (**+2%** г/г) и 11,093 млн.кв.м. общей площади нежилых помещений.



Снижение строительной активности в 2015-2018 гг. объяснимо уменьшением спроса на жилье на фоне роста цен на товары и услуги первой необходимости, на фоне инвестиционного и покупательского пессимизма, на фоне негатива в некоторых СМИ о санкциях Запада и, якобы, изоляции России. В то же время, стабильный экономический рост и государственная поддержка (госпрограммы развития жилищного кредитования, льготы при ипотечном кредитовании и другие госпрограммы развития экономики, способствующие росту доходов населения и бизнеса) обуславливают коррекцию, баланс цен и стабильность на рынке недвижимости:



**Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья  
в Российской Федерации в 2014-2018гг.**  
на конец квартала, тысяч рублей за 1 кв. метр общей площади



### Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Любая национальная экономика, в целом, и рынки, в том числе рынок недвижимости, в частности, могут развиваться лишь в условиях стабильного и сильного государства, способного обеспечить безопасность и законность, предпринимательскую свободу, охрану собственности, благоприятную и стабильную финансово-кредитную и налоговую политику, рост доходов своего населения и бизнеса.

Сегодня мы наблюдаем глобальное противостояние между странами по линии обладания природными ресурсами, научными достижениями, эффективными технологиями, инвестициями. Африка, Латинская Америка, Азия (в т.ч. Азиатская часть России), богатые запасами нефти, газа, руд, привлекают крупнейший мировой бизнес, уже выработавший основные природные ресурсы своих территорий (Западная Европа, Северная Америка, Япония). С другой стороны, национальные государства территорий, богатых невозобновляемыми природными ископаемыми, стремятся использовать свои ресурсы в интересах развития собственной страны и привлечь для этого современные технологии и мировые достижения науки. Те страны, которые могут защитить свои национальные интересы, привлечь и использовать мировые научные и технологические достижения и финансовые инструменты, смогут обеспечить и развитие собственной страны, благополучие своего народа.

За последние двадцать лет в России сложилась устойчивая система общественно-экономических отношений, основанных на разных формах собственности, на многоукладности, суть которой состоит в реализации экономической свободы гражданина с учетом интересов общества и государства. За это время, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставил работать прибыльно, освободив экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности и «специализации» страны в мировом разделении труда, как крупнейшего и высокотехнологичного производителя и поставщика энергоресурсов и военно-технической продукции. Даже в условиях небывалого и нарастающего давления Запада многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества. Подтверждением этому является значительный рост внешнеторгового оборота России с большим положительным сальдо торгового баланса, что обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга, накопление золотовалютных резервов и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Важным условием дальнейшего экономического развития страны является развитие транспортной и инженерной инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Росатом занимает 67% мирового рынка строительства атомных электростанций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. Строятся самые

крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути.

Наиболее значимые объекты, запланированные к вводу в действие в 2019 году:

- газопровод «Сила Сибири» (первые поставки по нему - на декабрь 2019г.),
- газопровод «Северный поток-2» (ввод – на декабрь 2019 года),
- наземная часть газопровода «Турецкий поток»,
- железнодорожная часть Крымского моста,
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введен), а также международный морской грузопассажирский терминал,
- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р. Амур в Китай,
- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд.долл.США). Это не считая объектов ВПК.

Реализация этих проектов свидетельствует о преодолении внешнего давления и усиливает значение России в мире, как одного из самых мощных центров влияния.

Прошедший 27-28 июня саммит G20 в Осаке, где президент России провел двухсторонние переговоры с главами ключевых стран мира (США, Великобритания, Франция, Республика Корея, ЮАР, Саудовская Аравия, Египет, Китай, Германия, Турция, Индия) впервые продемонстрировал отсутствие абсолютного доминирования США и значимое участие на этом форуме России. По окончании саммита состоялись полноформатные переговоры с Японией, по итогам которых было подписано несколько важных соглашений в области энергетики, медицины, связи, туризма. Уже сейчас в России работают около 270 японских компаний, товарооборот между странами за 2018г. увеличился на **17%**, а за первые четыре месяца 2019г. на **+7%**. Страны ОПЕК с участием России 2 июля в Вене подписали соглашение о продлении регулирования добычи нефти на следующие 9 месяцев, что позволит держаться цене нефти Brent не ниже 60 долл./барр., и что вполне комфортно для российского бюджета и экономики.

**Расширение внешних связей, развитие инфраструктуры, реализация энергетических проектов, ввод объектов импортозамещения неизбежно благоприятно отразятся в дальнейшем и на макроэкономике, и на доходах населения и бизнеса, и, соответственно, на рынке недвижимости.**

**Ключевые экономические показатели России с 2018 года показывают динамику роста** даже в условиях небывалого и нарастающего внешнего противодействия: прекращение поставок санкционных товаров, сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. В банковской сфере также тенденции в целом положительные; 1. Идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках, что является хорошим потенциалом инвестирования в новые проекты, 2. Растут объемы кредитования, что при нормальной просроченной задолженности стимулирует экономическую активность населения и бизнеса, стимулирует рост экономики и рынков. Период 2018 – первое полугодие 2019 гг. отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах.

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед (чего мы не наблюдали в 2014-2017гг.), неуверенность на рынке недвижимости обуславливает и его медленное восстановление в 2018-2019гг. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о конфронтации Запада и России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. По причине покупательской неуверенности снизилась активность рынков недвижимости. Впоследствии коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создала основу его дальнейшего поступательного развития. На сегодня можно утверждать, что рынок недвижимости стабильно и неуклонно развивается и есть все основания быть уверенным в его дальнейшей активизации.

Введение с 01.07.2019 года проектного финансирования жилищного строительства (внедрение эскроу-счетов) и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию будет поэтапным, рассчитанным на 3 года. С одной стороны, это решит проблему «обманутых дольщиков», с другой – несколько повысит



уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок менее рискованным и снизят ставки банковского финансирования.

Источники:

1. [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2019/social/osn-06-2019.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/social/osn-06-2019.pdf),
2. [http://www.gks.ru/bgd/free/B04\\_03/IssWWW.exe/Stg/d04/122.htm](http://www.gks.ru/bgd/free/B04_03/IssWWW.exe/Stg/d04/122.htm),
3. <https://www.cbr.ru/>, [https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/20074/obs\\_202.pdf](https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/20074/obs_202.pdf),
4. [https://www.minfin.ru/ru/performance/public\\_debt/external/structure/](https://www.minfin.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/),
5. <http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzheto-federalnyj-byudzheto/1020/>,
6. [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/vvp/ocenka-vvp.htm](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/vvp/ocenka-vvp.htm).

**12.3. 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**

#### **Рынок земельных участков Республики Татарстан**

Анализируя рынок земельных участков в Казани можно выделить несколько зон, где цены значительно разнятся. В зоне «исторического центра» они максимальны, в «промышленной зоне» стоимость земли может быть меньше на порядок. Так, в центре города стоимость 1 кв.м. земли варьирует в пределах 10 000 – 35 000 руб., при средних ценах 15 000 – 20 000 руб. В «промышленной зоне» чаще всего предлагаются земельные участки под строительство производственных баз, складских комплексов, сервисных центров. Здесь цены за 1 кв.м. не превышают обычно 3 000 - 5 000 руб. В центральных районах города таких объектов, практически не имеется. На стоимость земли влияет и следующий, очень важный фактор – это назначение участка. Анализ показывает, что наиболее значительны цены под строительство офисных, офисно-торговых объектов, торгово-развлекательных и гостиничных комплексов, АЗС и т.п. Цены на участки такого назначения варьируют незначительно и зависят только от местоположения – в центре они достигают 35 000 руб., в промышленной зоне – до 15 000 руб.

Для земельных участков под размещение промышленных объектов характерно следующее: цены на земли производственного назначения в черте города варьируются меньше, чем земли под размещение офисно-торговых объектов. Основной диапазон цен колеблется в пределах 2 500 – 5 000 руб. за кв.м. Наименьшими ценами характеризуются окраины города – район Оргсинтеза, участки на выезде из города, район улиц Магистральная, Южно-Промышленная, Караваево. Цены на земельные участки в районах массовой жилой застройки, транспортных магистралей характеризуются более высокими ценами. Это промышленные зоны в районах улиц Даурская, А.Кутуя, Родины, Амирхана, п.Нагорный и т.д.

Физические характеристики в настоящее время не играют большой роли на рынке земли. В самом общем случае – чем меньше площадь участка, тем выше его стоимость. В последние 2-3 года разница в ценах между участками площадью до 1-2 тыс.кв.м. и более 1 га выровнялась. Разница обычно не превышает 10-20%. Это связано в первую очередь, с уменьшением количества свободных участков в городе и экономической ситуацией в целом.

Следует отметить, что основные продажи земельных участков осуществляются в гг.Казань, Наб.Челны, Альметьевск, Зеленодольск, и редко – в других наиболее крупных городах республики. В сельских районах, небольших населенных пунктах рынок не достаточно развит (за исключением рынка земли под ИЖС, сельскохозяйственного назначения).

Стоимость земельных участков, как и других объектов недвижимости, во многом определяется преимуществами и недостатками их географического расположения, близостью транспортных магистралей, престижностью района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

Мониторинг цен разработан некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Министерства земельных и имущественных отношений РТ, Палат (Управлений, Комитета) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ, совместно с Гильдией риэлторов РТ.

При определении диапазонов цен была проведена математическая обработка информации с исключением максимальных и минимальных значений стоимости, а также с очевидно недостоверными или противоречивыми сведениями. Результаты математической обработки информации были обсуждены и

одобренны Комиссией по разработке мониторинга цен и утверждены Правлением НП «Союз оценщиков Республики Татарстан».

Мониторинг цен, разработанный Некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики

Рынок земельных участков, предназначенных под жилую застройку, в г.Казани сегодня стал многообразнее, чем несколько лет назад. Он содержит как предложения небольших по площади объектов под точечную застройку, так и предложения крупномасштабных земельных участков, предназначенных под комплексную жилую застройку.

Для индивидуального жилищного строительства самыми привлекательными считаются Зеленодольский, Лаишевский, Верхнеуслонский, Высокогорский и Пестречинские районы, так как данные районы расположены в пригороде г.Казани. Зеленодольское направление привлекателен тем, что он соединяет г.Казань с г.Зеленодольском, а также наличие Раифского монастыря заповедника.

Между г.Казанью и Верхнеуслонским районом проходит р.Волга, в дальнейшем планируются строить мост через Волгу, что еще увеличить привлекательность этих мест.

**Предложения по продаже земельных участков для строительства жилой застройки в Лаишевском районе**

| № | Адрес объекта недвижимости                           | Дата           | Площадь (кв.м.) | Цена объекта, руб. | Тип цены | Цена за кв.м. | Дополнительные сведения                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Источник информации                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---|------------------------------------------------------|----------------|-----------------|--------------------|----------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Столбище       | февраль 2022г. | 614 879         | 550 000 000        | предлож  | 894           | Участок под коттеджный поселок, живописное место, экологически чистый район, в 2017 включен в черту пос. Столбище (ИЖС) Разрешенное использование ижс. Дорога вблизи границ участка. Рассрочка. Возможен обмен коммерческую недвижимость в городе Казани. Собственник Коммуникации недалеко от участка находятся | <a href="https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnyy_uchastok_4379188">https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnyy_uchastok_4379188</a>                                                                                                             |
| 2 | РТ, Лаишевский муниципальный район, д.Большие Кабаны | февраль 2022г. | 559 657         | 550 000 000        | предлож  | 983           | Продается земельный участок под строительство коттеджного поселка 55 9657 кв.м. в непосредственно близости д.Большие Кабаны, в собственности, асфальтированная дорога, коммуникации недалеко от участка. Рассмотрим варианты обмена, аренды.                                                                     | <a href="https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_zemelnyy_uchastok_podstroitelstvo_kottedzhnogo_poselka_55_9657_kv_m_4374351">https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_zemelnyy_uchastok_podstroitelstvo_kottedzhnogo_poselka_55_9657_kv_m_4374351</a> |

|   |                                                                |                |         |             |         |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---|----------------------------------------------------------------|----------------|---------|-------------|---------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | Продается земельный участок в Лаишевском районе, п.Никольское. | февраль 2022г. | 735 286 | 700 000 000 | предлож | 952 | Продается земельный участок в Лаишевском районе, п.Никольское. Общая площадь 73,5286 Га. Разрешенное использование: под индивидуальную жилую застройку. Экологически чистый район. Удачное место для инвестиций или постройки загородного поселка! Газ и электричество в 400 метрах. Можно рассматривать вариант выдела нескольких участков. Документы на руках, звоните. | <a href="https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_zemelnny_uchastok_v_laishevskom_rayone_pnikolskoe_4374373">https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_zemelnny_uchastok_v_laishevskom_rayone_pnikolskoe_4374373</a> |
|---|----------------------------------------------------------------|----------------|---------|-------------|---------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 12.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

##### Выбор и описание ценообразующих факторов

На результат оценки рыночной (справедливой) стоимости объекта могут повлиять различные факторы, которые можно разделить на имущественные и рыночные. К первой группе факторов относятся имущественные права на землю. Наиболее распространенными правами, требующими оценки, являются:

1. Оценка права собственности на земельный участок;
2. Оценка права аренды земли.

В настоящем отчете оценивается право собственности на земельный участок.

Вторая группа факторов основана на следующих рыночных принципах оценки земли:

1. Принцип полезности. Рыночной стоимостью земли могут обладать лишь те участки земли, которые будут полезны для пользователя;

2. На оценку стоимости участка земли влияет величина спроса и предложения, имеющаяся в данный момент на земельном рынке. Известно, что предложение земли не может резко увеличиться при росте цен на нее;

3. Принцип замещения. Оценка участка земли в денежном выражении не должна быть больше величины возможных затрат на приобретение подобной недвижимости. Этот принцип лежит в основе метода сравнительных продаж;

4. Принцип ожидания. На результат оценки стоимости участка земли влияет срок и возможность получения дохода за конкретный временной период, если данный участок будет использован максимально эффективно;

5. Рыночная оценка земли зависит от целевого назначения земли, разрешенного использования.

6. На оценку стоимости земли, как и другой недвижимости, оказывает влияние фактор местоположения, подведенные коммуникации или перспектива их наличия

Для получения наиболее вероятной рыночной (справедливой) стоимости необходимо применять меньшее количество корректировок по объектам-аналогам. То есть надо отбирать те аналоги, которые более схожи по ценообразующим факторам с объектом оценки. На рынке достаточное количество объектов-аналогов, схожих по следующим факторам с объектом оценки: качество прав (собственность), условия финансирования (единовременный платеж), условия рынка (предложение на открытом рынке). Трудность возникает при подборе аналогов по местоположению и физическим характеристикам, так как каждый объект уникален по своим физическим характеристикам и местоположению.

Физические характеристики. При прочих равных условиях земли с ровным рельефом, правильной формой, не заболоченные, более плодородные предлагаются на продажу по более высоким ценам. Также на

стоимость участка влияет его площадь. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. Данная зависимость обусловлена следующими причинами - чем больше площадь участка, тем больше доля неиспользуемой части земельного участка в общем массиве земель, единовременная сдача земельного участка, большей площади в аренду снижает риски арендатора в связи с возможными потерями от недозагрузки помещений, недосбора арендной платы от одного или нескольких арендаторов и т.п., а следовательно, и является менее доходной.

Местоположение. Относится к важнейшим факторам. Как правило, чем ближе земельный участок к крупному населенному пункту, тем стоимость его дороже. Это объясняется тем, что потенциальный покупатель или инвестор более заинтересован приобрести земельный участок ближе к городу в личных целях, в целях перепродажи или сдачи в аренду.

Обобщая вышесказанное, можно выделить несколько основных ценообразующих факторов. Их можно разделить на три группы:

- 1) Финансово-правовые факторы: Вид сделки, дата сделки, условия финансирования, вид передаваемых прав, разрешенное использование;
- 2) Факторы местоположения участка на территории города: характеристика промзоны;
- 3) Локальные факторы: возможность подключения коммуникаций, наличие удобных подъездных путей, наличие Ж/Д ветки.

#### ***Ценообразующие факторы и диапазоны их значений***

| <b>Ценообразующий фактор</b>                               | <b>Диапазоны значений факторов</b>                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Финансово-правовые</b>                                  |                                                                                                                                                                                                 |
| Вид сделки                                                 | [Продажа; Предложение]                                                                                                                                                                          |
| Дата сделки                                                | Дата продажи или предложения, характеризует срок, на который отличается дата предложения аналога от даты оценки                                                                                 |
| Условия финансирования                                     | В случае, если известно, что аналог был продан на условиях рассрочки, неравноценного обмена или происходила сделка по принуждению, то данный факт должен быть учтен с соответствующей поправкой |
| Вид передаваемых прав                                      | [Право собственности; Право аренды]                                                                                                                                                             |
| Разрешенное использование                                  | В соответствии с утвержденными видами разрешенного использования:<br>[1ВРИ, 2ВРИ, 3ВРИ, 4ВРИ, 5ВРИ, 6ВРИ, 7ВРИ, 8ВРИ, 9ВРИ, 10ВРИ, 11ВРИ, 12ВРИ, 13ВРИ, 17ВРИ]                                  |
| <b>Факторы местоположения участка на территории города</b> |                                                                                                                                                                                                 |
| Характеристика местоположения                              | Пригород                                                                                                                                                                                        |
| <b>Локальные факторы</b>                                   |                                                                                                                                                                                                 |
| Возможность подключения коммуникаций                       | [Газ; Водоснабжение; Канализация; Теплоснабжение; Электроснабжение (выдел.мощность); Все коммуникации, Без коммуникаций]                                                                        |
| Наличие удобных подъездных путей                           | [Асфальтовая автодорога; Грунтовая автодорога; Отсутствует]                                                                                                                                     |
| Наличие Ж/Д ветки                                          | [Имеется (в непосредственной близости); Отсутствует]                                                                                                                                            |

### **13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки**

Процедура оценки включает в себя следующие 6 этапов:



- сбор информации об объекте оценки (натурный осмотр объекта и его окружения, сбор первичной информации о составе, размерах — площади, объемах и эксплуатационных характеристиках недвижимости, собеседование с представителями собственника (балансодержателя) объекта;

- изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки;
- анализ на наилучшее и оптимальное использование;
- использование традиционных подходов для определения стоимости объекта;
- согласование результатов и определение рыночной (справедливой) стоимости объекта;
- составление письменного отчета.

Основная задача **первого этапа** в процессе оценки — идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

Расчет рыночной (справедливой) стоимости проводился с использованием трех обязательных подходов в оценке затратного, доходного и сравнительного. Запрос и изучение технического паспорта на объект недвижимости, определение, насколько данные представленного документа соответствуют фактическому состоянию объекта. Информация, необходимая для оценки, включает в себя:

- данные о юридическом положении объекта (титул, имущественные права и сервитут);
- данные о состоянии земельного участка;
- данные о сооружениях, входящих в состав недвижимости;
- данные о районе расположения оцениваемого объекта и его непосредственном окружении, отражающие его влияние на величину стоимости объекта. Выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

**Второй этап** в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта: данные о состоянии рынка недвижимости применительно к оцениваемому объекту (сбор сведений о прошлых продажах и предложениях по объектам, сопоставимым с объектом оценки, анализ арендных ставок и т.п.).

**Третий этап** в процессе оценки — определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

**Четвертый этап** является основным с точки зрения обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке.

**Пятый этап** процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного рынка недвижимости используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

Окончательное заключение о стоимости основано на оценке адекватности использования того или иного подхода оценки применительно к оцениваемому объекту с учетом его особенностей.

**Шестой этап** — составление отчета об оценке и представление его заказчику.

## Обзор подходов

**Для определения рыночной (справедливой) стоимости земельного участка используются те же методы, что и определения рыночной (справедливой) стоимости земельного участка.**

Определение рыночной стоимости недвижимости, подлежащей оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При проведении оценки рыночной стоимости права собственности рекомендуется использовать положения Методических рекомендаций по определению рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р

В соответствии с этими рекомендациями при оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков используются методы, базирующиеся на трех основных подходах.

- сравнительный подход.

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения.
- доходный подход;
  - метод предполагаемого использования,
  - метод капитализации земельной ренты,
  - метод остатка.
- затратный подход применяется в части расчета стоимости воспроизводства улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

### **Затратный подход**

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рациональных покупателей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = C_{в/з} \times (1 - I_{физ})(1 - I_{фун})(1 - I_{э}),$$

где: PC – рыночная стоимость;

$C_{в/з}$  – стоимость воспроизводства или замещения объекта недвижимости, без учета износа;

$I_{физ}$  – физический износ;

$I_{фун}$  – функциональный износ;

$I_{э}$  – экономический (внешний) износ.

### **Сравнительный подход.**

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта собственности определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован тремя методами:

#### **Метод сравнения продаж**

Метод относится к сравнительному подходу.

Метод 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 (справедливой) стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной (справедливой) стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

#### **Метод выделения**

Метод использует принципы сравнительного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, 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.

#### **Метод распределения**

Метод использует принципы сравнительного подхода.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов,

соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

#### **Доходный подход**

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход.

Применение доходного подхода заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: наличный поток или поток прибыли, ассоциированный с оцениваемыми активами, ставка дисконта, или ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком, и остаточный экономический срок службы активов.

В рамках доходного подхода существует три основных метода оценки стоимости земельного участка:

##### **Метод капитализации земельной ренты**

Метод использует принципы доходного подхода.



Метод 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 (справедливой) стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

#### **Метод остатка**

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет 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.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

#### **Метод предполагаемого использования**

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

Метод 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.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

### Выбор методов для оценки

1. Из методов, основанных на **сравнительном подходе**, оценщик считает допустимым для определения стоимости земельного участка в настоящем отчете использовать метод сравнения продаж, поскольку использование сравнительного подхода требует наличия достаточного количества недавних аналогичных продаж, согласно п. 22 ФСО-1 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Из методов, основанных на сравнительном подходе (метод выделения, метод распределения, метод сравнения продаж) может быть применен метод сравнения продаж, по следующим причинам:

#### Метод сравнения продаж

Согласно пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р 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).

Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется. Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цены предложения по купле-продаже, оформленной в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. В процессе настоящей Оценки рыночная стоимость земельного участка может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложения по продаже земельных участков под сопоставимое использование.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка (см. раздел — Отчёта об оценке), учитывая специфику оцениваемого земельного участка, оценщику представляется возможным определить информацию о ценах предложений по продаже земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого, в результате чего представляется возможным применить метод сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

#### Метод выделения

Согласно пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Данный метод фактически предлагает из стоимости единого объекта недвижимости (земельного участка с имеющимися улучшениями - зданиями и сооружениями) вычесть стоимость строительства улучшений с учетом износа. Однако в случае наличия существенного внешнего (экономического) износа результаты метода выделения могут оказаться совершенно непредсказуемыми.

Данный метод может хорошо подойти для участка со следующими характеристиками:

Участок застроен зданиями, относящимися к сегменту недвижимости с активным рынком. Т.е. не затруднен расчет стоимости единого объекта недвижимости с позиций сравнительного либо доходного подхода.

Участок используется наилучшим образом.

Участок, по отношению к построенным на нем зданиям, не является избыточным, т.е. на участке больше ничего нельзя построить. В противном случае расчет еще более запутывается.

Желателен низкий физический износ зданий: в таком случае возможные искажения при оценке стоимости воспроизводства зданий будут минимальны

Оценщик отмечает, что, учитывая результаты проведенного анализа рынка, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, учитывая тот факт, что оцениваемый земельный участок является незастроенным, оценщику не представляется возможным определить информацию о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, оценщику не представляется возможным определить стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка. Ввиду вышесказанного, оценщиком не представляется возможным применить метод распределения для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

#### **Метод распределения**

Согласно пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р 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 (справедливой) стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Оценщик отмечает, что, учитывая результаты проведенного анализа рынка, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, учитывая тот факт, что оцениваемый земельный участок является незастроенным, оценщику не представляется возможным определить информацию о доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, не представляется возможным определить информацию о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. Ввиду вышесказанного, оценщиком не представляется возможным применить метод распределения для определения рыночной (справедливой) стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета

Поэтому в рамках сравнительного подхода оценщиком использован метод сравнения продаж.

**2. Затратный подход** в процессе данной оценки не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельных участков он неприменим (Методические рекомендации по определению рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р).

**Поэтому в рамках затратного подхода ни один из методов оценщиком использован не будет.**

**3. Из методов, основанных на доходном подходе** (метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования, метод остатка), для оценки земельного участка, по мнению оценщика ни один из методов применим быть не может

#### **Метод капитализации земельной ренты**

Метод опирается на расчет земельной ренты, создаваемой земельными участками. Рента, создаваемая земельными участками может быть выражена разве что в арендной плате за участки. В свою очередь рынок аренды земельных участков практически отсутствует. Участки, конечно же, сдаются в аренду, но арендодателем практически всегда выступает государство, а ставка аренды находится на уровне ставки земельного налога.

Поэтому, в текущих рыночных условиях, когда арендные отношения между арендаторами и частными собственниками земли вообще отсутствуют, метод капитализации земельной вряд ли может дать скольнибудь адекватные результаты.

Отметим, что данный метод является единственным общераспространенным методом, полностью относящимся к доходному подходу (является чистым методом доходного подхода). Невозможность применения данного метода означает невозможность применения доходного подхода.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить земельную ренту от оцениваемых земельных участков (доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли), учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной

стоимости земельных участков, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода капитализации земельной ренты для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках настоящего Отчета

#### **Метод остатка**

Метод предполагает капитализацию земельной ренты, которая рассчитывается как разность между доходом, получаемым от единого объекта недвижимости и доходом, приходящимся на улучшения (здания). Причем доход от единого объекта недвижимости опирается на существующие на рынке ставки аренды, а доход, приходящийся на улучшения, рассчитывается как произведение стоимости воспроизводства на коэффициент капитализации для улучшений (это так называемый требуемый доход на улучшения).

Учитывая результаты проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить стоимость воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка, рыночные ставки арендной платы для улучшений, учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельных участков, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода остатка для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках настоящего Отчета.

#### **Метод предполагаемого использования**

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод также вполне можно назвать методом «воздушных замков»: мы предполагаем, что на участке будет возведено нечто приносящее доход. Капитализируем доход, вычитаем стоимость строительства и вот она - земля.

Метод подходит для незастроенных участков.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка учитывая, оценщику не представляется возможным определить сумму и структуру расходов, необходимых для использования земельных участков в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, определить величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельных участков, определить величину и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельных участков, учитывая специфику оцениваемых земельных участков, учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельных участков, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода предполагаемого использования для определения рыночной стоимости земельных участков в рамках настоящего Отчета.

#### **Вывод**

Проанализировав возможности применения известных методов оценки земли, мы остановились на методе сравнения продаж, как единственно возможном применимом методе.

Таким образом, в настоящей оценке применятся только сравнительный подход.

Затратный подход (в чистом виде) не применяется для оценки участков, т.к. земля - это естественный, а не искусственно созданный объект. Для участка невозможно рассчитать затраты на его создание.

Доходный подход неприменим поскольку (в частности, метод капитализации земельной ренты) отсутствуют рыночные данные об арендных ставках на землю. Основной арендодатель земли - это государство, государственные ставки аренды не являются рыночными, а рассчитываются нормативным путем.

#### **Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования**

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) – является одним из основополагающих принципов оценки недвижимости. Тот вариант использования, который обеспечит объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода времени, т.е. тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законно альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и приводит к наивысшей стоимости объекта, - и является наилучшим.



Именно на этой предпосылке строятся все расчеты рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости, в предположении, что эффективный собственник будет использовать свое имущество в расчете на наибольшую отдачу от владения им.

Чтобы ответить на вопрос, какую нишу рынка занимает тот или иной оцениваемый объект недвижимости, необходимо проанализировать варианты его наиболее эффективного использования. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта, при котором его стоимость будет наибольшей.

Заметим, что текущее использование оцениваемого объекта не всегда является наилучшим. Возможен его переход на иной вид коммерческой деятельности.

Согласно принципу НЭИ использование объекта недвижимости должно отвечать четырем условиям. Оно должно быть:

- законодательно разрешенным;
- физически осуществимым;
- финансово обоснованным;
- обеспечивающим наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

По теории оценки, НЭИ должно быть определено для земельного участка как свободного (незастроенного), так и для земельного участка с имеющимися на нем улучшениями.

#### **Наиболее эффективное использование участка как свободного**

Законодательно разрешенное использование

На возможные варианты использования земельного участка может повлиять наличие ограничений и сервитутов (обременений).

По сведениям, предоставленным Заказчиком, на дату оценки, объект оценки не обременен, ареста и залога не зарегистрировано. Следовательно, законодательных ограничений на использование земельного участка нет.

Физически осуществимые варианты использования

Учитывая местоположение и состояние рассматриваемого земельного участка, можно сделать вывод о его возможном использовании, которому соответствуют местоположение, физические, грунтовые и ландшафтные особенности участков, наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Грунтовые условия удовлетворяют требованиям при капитальном строительстве. Таким образом, физические характеристики не накладывают ограничений на возможное использование участка.

Финансово обоснованный вариант использования, обеспечивающий наивысшую стоимость или доходность недвижимости

Данный вариант использования финансово обоснованным и обеспечивающим наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

Заключение

После проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что наилучшим использованием земельных участков является перспективное использование.

## **14. Расчет рыночной (справедливой) стоимости сравнительным подходом**

Подход сопоставимых продаж определяет инвестиционную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Любое отличие условий продаж и сравнимого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому существенным ограничительным фактором применения метода сравнения продаж является достоверность используемой информации.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- ◆ методом сравнения продаж;

♦ методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту. Цены на объекты-аналоги затем корректируются в соответствии с тем, как и насколько отличаются параметры аналогов от соответствующих параметров объекта оценки.

Для анализа сделок, произведенных с объектами, сопоставимыми с оцениваемым, необходимо выявить сегмент рынка, для которого эти объекты типичны.

Сегментирование рынка – процесс разбиения рынка на сегменты (секторы), аналогичные по следующим параметрам:

- Назначению использования объекта;
- Качеству объекта;
- Передаваемым юридическим правам и ограничениям;
- Инвестиционной мотивации;
- Путям финансирования и т.д.

#### **14.1. Выбор объектов-аналогов**

При применении подхода сравнительного анализа продаж мы провели исследование рынка, чтобы найти недавно выставленные предложения по продаже земельных участков. Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации, специализированных сайтов сети Интернет и информации ведущих агентств недвижимости. По результатам проведенного исследования на дату оценки была сделана выборка предложений на продажу объектов, сопоставимых с оцениваемыми объектами недвижимости. Информационной базой проведенных расчетов являются данные о продаже объектов недвижимости. Источники информации приведены в Приложении.

В связи с отсутствием или очень малого количества на рынке предложений по покупке земельных участков категории земли промышленности и населенных пунктов используем сравнительный подход по предложениям о продаже земельных участков.

Выбор объектов-аналогов проводится, исходя из прав собственности на объекты сравнения, с близкими сроками продаж, с расположением объектов в близлежащем месте.

#### **14.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения**

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Для реализации сравнительного подхода был выбран ряд объектов аналогов, наиболее схожие с объектом оценки.

К характеристикам сделок относятся:

- **условия финансирования** сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- **условия платежа** при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

Несколько стало известно оценщику из привлеченных источников информации, см. список объектов-аналогов, все исследованные аналоги реализованы (предлагаются) на типичных условиях современного рынка недвижимости: на собственные средства, расчет деньгами, публичная оферта. Поэтому данные характеристики сделок не являются элементами сравнения в данном отчете.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются:

- **местоположение и окружение:** Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ.

Все аналоги выбраны в данных районах, которые в целом однородны по составу объектов, либо в аналогичной этой зоне территории, и потому с высокой степенью достоверности можно считать, что их место расположения мало отличается от места расположения объекта оценки.

- **целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц:** насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объекты оценки и все проанализированные аналоги не имелось. Что касается назначения, то все отобранные объекты исследуемой части могут использоваться как промышленные участки, участки для жилого строительства и сельскохозяйственные. То же самое можно сказать и про объект оценки, поэтому поправок на назначение или разрешенное использование не требуется;

- **физические характеристики** (площадь и др.) – Поправка на площадь вносилась самой методикой расчета стоимости в расчете на 1 квадратный метр – единица сравнения – квадратный метр.

- **инфраструктура** (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.): оценщиком специально подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

Все предложения актуальны на дату оценки.

#### **Предложения по продаже земельных участков**

| № | Адрес объекта недвижимости                            | Дата           | Площадь (кв.м.) | Цена объекта, руб. | Тип цены | Цена за кв.м. | Дополнительные сведения                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Источник информации                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---|-------------------------------------------------------|----------------|-----------------|--------------------|----------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | РТ, Лаишевский муниципальный район, с. Столбище       | февраль 2022г. | 614 879         | 550 000 000        | предлож  | 894           | Участок под коттеджный поселок, живописное место, экологически чистый район, в 2017 включен в черту пос. Столбище (ИЖС) Разрешенное использование ижс. Дорога вблизи границ участка. Рассрочка. Возможен обмен коммерческую недвижимость в городе Казани. Собственник Коммуникации недалеко от участка находятся | <a href="https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnyy_uchastok_4379188">https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnyy_uchastok_4379188</a>                                                                                                             |
| 2 | РТ, Лаишевский муниципальный район, д. Большие Кабаны | февраль 2022г. | 559 657         | 550 000 000        | предлож  | 983           | Продается земельный участок под строительство коттеджного поселка 55 9657 кв.м. в непосредственно близости д. Большие Кабаны, в собственности, асфальтированная дорога, коммуникации недалеко от участка. Рассмотрим варианты обмена, аренды.                                                                    | <a href="https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_zemelnyy_uchastok_podstroitelstvo_kottedzhnogo_poselka_55_9657_kv_m_4374351">https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_zemelnyy_uchastok_podstroitelstvo_kottedzhnogo_poselka_55_9657_kv_m_4374351</a> |

|   |                                                                |                |         |             |         |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---|----------------------------------------------------------------|----------------|---------|-------------|---------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | Продается земельный участок в Лаишевском районе, п.Никольское. | февраль 2022г. | 735 286 | 700 000 000 | предлож | 952 | Продается земельный участок в Лаишевском районе, п.Никольское. Общая площадь 73,5286 Га. Разрешенное использование: под индивидуальную жилую застройку. Экологически чистый район. Удачное место для инвестиций или постройки загородного поселка! Газ и электричество в 400 метрах. Можно рассматривать вариант выдела нескольких участков. Документы на руках, звоните. | <a href="https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_zemelnyy_uchastok_v_laishevskom_rayone_pnikolskoe_4374373">https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_zemelnyy_uchastok_v_laishevskom_rayone_pnikolskoe_4374373</a> |
|---|----------------------------------------------------------------|----------------|---------|-------------|---------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 14.3. Выбор единиц сравнения

#### 14.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

##### Определение величины поправок и расчет стоимости.

Величины поправок к ценам определяются на основании анализа рынка (если сопоставимая продажа лучше, чем оцениваемый объект, то в ее цену вносится отрицательная поправка, когда сопоставимая продажа хуже оцениваемого объекта, в ее цену вносится положительная поправка).

##### Описание корректировок

##### 1. Условия продажи (Совершенная сделка или предложение)

Корректировка на торг применяется по данным «Справочник оценщика недвижимости – 2020» под ред. Л.А.Лейфера, Земельные участки. Часть 2. Полная версия, под редакцией Л.А.Лейфера, г.Ниж.Новгород, 2020г., табл.117 составляет 16,6 и 20,1%

| Таблица 117                                           |                  |                        |       |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------------|-------|
| Класс объектов                                        | Неактивный рынок |                        |       |
|                                                       | Среднее          | Доверительный интервал |       |
| Цены предложений объектов                             |                  |                        |       |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку     | 19,9%            | 16,7%                  | 23,1% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку    | 17,2%            | 13,8%                  | 20,7% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 24,1%            | 21,3%                  | 27,0% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС                        | 19,2%            | 15,2%                  | 23,2% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС                        | 16,6%            | 13,0%                  | 20,1% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации            | 21,0%            | 19,0%                  | 22,9% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 19,1%            | 16,1%                  | 22,2% |

Источник: <https://statrilt.ru/>

##### 1. Дата продажи

Поправка на дату продажи может быть применена лишь к уже проданным объектам, поэтому в данной работе для всех объектов аналогов данная корректировка равна 0%.



## 2. Переданные имущественные права

Корректировка не применяется, так как объект оценки и объекты аналоги имеют схожие характеристики, т.е. передаются право собственности.

## 3. Назначение

Все объекты-аналоги имеют схожие характеристики назначения. Корректировки на назначение для объектов-аналогов не рассчитывались.

## 4. Местоположение, престижность

Все объекты-аналоги имеют, схожее социально-экономическое положение, схожие характеристики локального местоположения, т.е. примерно одинаково развитую инфраструктуру, расположены вблизи основных транспортных магистралей Республики Татарстан. Корректировки на местоположение для объектов-аналогов не рассчитывались.

## 5. Площадь

Корректировка на общую площадь применяется по данным сайта <https://statrielt.ru/>

$$C = b \cdot S \cdot n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 17.01.2022 г.\)](#)



### Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

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

$$C = b \cdot S \cdot n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов [СтатРиелт](#) на основе актуальной рыночных данных

| Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:     | R <sup>2</sup> коэффициент детерминации   | Коэффициент торможения | Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s) |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------|
| Более 1 млн. человек                                                    | 0,701                                     | -0,14                  | $K s = (So/Sa) \wedge -0,14$                            |
| от 400 тыс. до 1 млн. человек                                           | 0,616                                     | -0,16                  | $K s = (So/Sa) \wedge -0,16$                            |
| от 50 тыс. до 400 тыс. человек                                          | Найти в Яндекс                            | Копировать             | В заметки                                               |
| поселения до 50 тыс. человек                                            | 0,559                                     | -0,23                  | $K s = (So/Sa) \wedge -0,23$                            |
| Категория земельного участка                                            | R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)      |
| Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения | 0,655                                     | -0,26                  | $K s = (So/Sa) \wedge -0,26$                            |
| Земли сельскохозяйственного назначения                                  | 0,604                                     | -0,30                  | $K s = (So/Sa) \wedge -0,30$                            |

## 6. Коммуникации

Развитая сеть линий электропередач низкого напряжения между населенными пунктами района. Наличие линий электропередач высокого напряжения. Широкая сеть электроподстанций вблизи населенных пунктов, а также крупных промышленных и сельскохозяйственных объектов. Ветка газопровода «Миннибаево-Казань» с ответвлениями до крупных населенных пунктов района.

Корректировка на отличие обеспеченности коммуникациями применяется по исследованиям рынка недвижимости Некоммерческой организации «СтатРиелт»:

## на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2021 года

 Категория: *Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2021 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 (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)                                                                                                                                                                              | 1,09           | 1,17            | 1,12             |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)                                                                                                                                                                              | 1,04           | 1,11            | 1,07             |
| 4 | Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)                                                                                                                                                                    | 1,05           | 1,13            | 1,08             |
| 5 | Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)                                                                                                                                                                    | 1,05           | 1,13            | 1,08             |
| 6 | Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом                                                                                                                                                                                                   | 1,07           | 1,29            | 1,16             |
| 7 | Обеспеченные центральным теплоснабжением                                                                                                                                                                                                                  | 1,03           | 1,22            | 1,11             |

 Источник: <https://statrielt.ru/>

Корректировка не применялась.

**Расчет стоимости земельного участка**

| Элемент сравнения                     | Ед. изм.  | Объект оценки                                 | Объект сравнения №1                            | Объект сравнения №2                                  | Объект сравнения №3                                            |
|---------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Площадь                               | кв.м      | 303 044,0                                     | 614 879,0                                      | 559 657,0                                            | 735 286,0                                                      |
| Цена аналога                          | руб./кв.м |                                               | 894                                            | 983                                                  | 952                                                            |
| <b>Возможность торга</b>              |           |                                               |                                                |                                                      |                                                                |
| Корректировка                         | %         |                                               | -16,6%                                         | -16,6%                                               | -16,6%                                                         |
| Общая валовая коррекция               | руб.      |                                               | 0                                              | 0                                                    | 0                                                              |
| Скорректированная цена                | руб./кв.м |                                               | 746                                            | 820                                                  | 794                                                            |
| <b>Дата продажи</b>                   |           |                                               |                                                |                                                      |                                                                |
| Дата продажи / оценки                 |           | февраль 2022г.                                | февраль 2022г.                                 | февраль 2022г.                                       | февраль 2022г.                                                 |
| Корректировка                         | %         |                                               | 0,0%                                           | 0,0%                                                 | 0,0%                                                           |
| Общая валовая коррекция               | руб.      |                                               | 0                                              | 0                                                    | 0                                                              |
| Скорректированная цена                | руб./кв.м |                                               | 746                                            | 820                                                  | 794                                                            |
| <b>Переданные имущественные права</b> |           |                                               |                                                |                                                      |                                                                |
| Переданные имущественные права        |           | собственность                                 | собственность                                  | собственность                                        | собственность                                                  |
| Корректировка                         | %         |                                               | 0                                              | 0                                                    | 0                                                              |
| Общая коррекция                       | руб.      |                                               | 0                                              | 0                                                    | 0                                                              |
| Скорректированная цена                | руб./кв.м |                                               | 746                                            | 820                                                  | 794                                                            |
| <b>Обеспечение водоснабжением</b>     |           |                                               |                                                |                                                      |                                                                |
| Обеспечение водоснабжением            |           | на границе                                    | на границе                                     | на границе                                           | на границе                                                     |
| Корректировка                         | %         |                                               | 1,00                                           | 1,00                                                 | 1,00                                                           |
| Скорректированная цена                | руб./кв.м |                                               | 746                                            | 820                                                  | 794                                                            |
| <b>Масштаб</b>                        |           |                                               |                                                |                                                      |                                                                |
| Общая площадь                         | кв.м.     | 30,30                                         | 61,488                                         | 55,966                                               | 73,529                                                         |
| Корректировка                         | %         |                                               | 1,177                                          | 1,152                                                | 1,226                                                          |
| Скорректированная цена                | руб./кв.м |                                               | 878                                            | 944                                                  | 974                                                            |
| <b>Местоположение</b>                 |           |                                               |                                                |                                                      |                                                                |
| Местоположение                        |           | Республика Татарстан, МО "г Казань", г.Казань | РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Столбище | РТ, Лаишевский муниципальный район, д.Большие Кабаны | Продается земельный участок в Лаишевском районе, п.Никольское. |

|                                 |           |  |                    |       |       |
|---------------------------------|-----------|--|--------------------|-------|-------|
| Корректировка                   | руб.      |  | 0%                 | 0%    | 0%    |
| Скорректированная цена          | руб./кв.м |  | 878                | 944   | 974   |
| <b>Согласование результатов</b> |           |  |                    |       |       |
| Скорректированная цена          | руб./кв.м |  | 878                | 944   | 974   |
| Веса                            |           |  | 33,3%              | 33,3% | 33,3% |
| <b>Среднее значение</b>         | руб./кв.м |  | <b>930,00</b>      |       |       |
| <b>Итого, руб.</b>              |           |  | <b>281 830 920</b> |       |       |

| Элемент сравнения                     | Ед. изм.  | Объект оценки                                  | Объект сравнения №1                            | Объект сравнения №2                                  | Объект сравнения №3                                            |
|---------------------------------------|-----------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Площадь                               | кв.м      | 110 940,0                                      | 614 879,0                                      | 559 657,0                                            | 735 286,0                                                      |
| Цена аналога                          | руб./кв.м |                                                | 894                                            | 983                                                  | 952                                                            |
| <b>Возможность торга</b>              |           |                                                |                                                |                                                      |                                                                |
| Корректировка                         | %         |                                                | -16,6%                                         | -16,6%                                               | -16,6%                                                         |
| Общая валовая коррекция               | руб.      |                                                | 0                                              | 0                                                    | 0                                                              |
| Скорректированная цена                | руб./кв.м |                                                | 746                                            | 820                                                  | 794                                                            |
| <b>Дату продажи</b>                   |           |                                                |                                                |                                                      |                                                                |
| Дата продажи / оценки                 |           | февраль 2022г.                                 | февраль 2022г.                                 | февраль 2022г.                                       | февраль 2022г.                                                 |
| Корректировка                         | %         |                                                | 0,0%                                           | 0,0%                                                 | 0,0%                                                           |
| Общая валовая коррекция               | руб.      |                                                | 0                                              | 0                                                    | 0                                                              |
| Скорректированная цена                | руб./кв.м |                                                | 746                                            | 820                                                  | 794                                                            |
| <b>Переданные имущественные права</b> |           |                                                |                                                |                                                      |                                                                |
| Переданные имущественные права        |           | собственность                                  | собственность                                  | собственность                                        | собственность                                                  |
| Корректировка                         | %         |                                                | 0                                              | 0                                                    | 0                                                              |
| Общая коррекция                       | руб.      |                                                | 0                                              | 0                                                    | 0                                                              |
| Скорректированная цена                | руб./кв.м |                                                | 746                                            | 820                                                  | 794                                                            |
| <b>конфигурация</b>                   |           |                                                |                                                |                                                      |                                                                |
| Обеспечение электроснабжением         |           | неправильная форма                             | близка к правильной                            | близка к правильной                                  | близка к правильной                                            |
| Корректировка                         | %         |                                                | 0,93                                           | 0,93                                                 | 0,93                                                           |
| Скорректированная цена                | руб./кв.м |                                                | 694                                            | 763                                                  | 738                                                            |
| <b>Обеспечение водоснабжением</b>     |           |                                                |                                                |                                                      |                                                                |
| Обеспечение водоснабжением            |           | на границе                                     | на границе                                     | на границе                                           | на границе                                                     |
| Корректировка                         | %         |                                                | 1,00                                           | 1,00                                                 | 1,00                                                           |
| Скорректированная цена                | руб./кв.м |                                                | 694                                            | 763                                                  | 738                                                            |
| <b>Масштаб</b>                        |           |                                                |                                                |                                                      |                                                                |
| Общая площадь                         | кв.м.     | 11,09                                          | 61,488                                         | 55,966                                               | 73,529                                                         |
| Корректировка                         | %         |                                                | 1,440                                          | 1,390                                                | 1,480                                                          |
| Скорректированная цена                | руб./кв.м |                                                | 999                                            | 1 060                                                | 1 093                                                          |
| <b>Местоположение</b>                 |           |                                                |                                                |                                                      |                                                                |
| Местоположение                        |           | Республика Татарстан, МО "г. Казань", г.Казань | РТ, Лаишевский муниципальный район, с.Столбище | РТ, Лаишевский муниципальный район, д.Большие Кабаны | Продается земельный участок в Лаишевском районе, п.Никольское. |
| Корректировка                         | руб.      |                                                | 0%                                             | 0%                                                   | 0%                                                             |
| Скорректированная цена                | руб./кв.м |                                                | 999                                            | 1 060                                                | 1 093                                                          |
| <b>Согласование результатов</b>       |           |                                                |                                                |                                                      |                                                                |
| Скорректированная цена                | руб./кв.м |                                                | 999                                            | 1 060                                                | 1 093                                                          |

|                  |             |  |         |       |       |
|------------------|-------------|--|---------|-------|-------|
| Веса             |             |  | 33,3%   | 33,3% | 33,3% |
| Среднее значение | руб./кв.м   |  | 1050,00 |       |       |
| Итого, руб.      | 116 487 000 |  |         |       |       |

#### 14.5. Согласование результатов корректировок, значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Стоимость 1 кв.м объекта оценки определялась как средневзвешенное откорректированных цен 1 кв.м объектов-аналогов. Веса определялись соответственно (пропорционально) обратным величинам общих валовых корректировок для каждого аналога. Таким образом, аналог, с ценой которого были проведены минимальные корректировки, получал наибольший вес.

### 15. Согласование результатов оценки

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта (с учётом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

#### 15.1. Описание процедуры согласования.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трёх подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени её достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

#### 15.2. Обоснование выбора использованных весов.

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении трёх стоимостных показателей, полученных на основе подходов по затратам, сопоставимым продажам и доходам к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной (справедливой) стоимости оцениваемых объектов.

**Затратный подход.** Этот подход заключён в расчёте восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. В основном полезен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых нет рынка, либо для объектов с незначительным износом.

**Доходный подход.** Доходный подход отражает намерения потенциального инвестора, однако при его использовании применяется достаточно много субъективных предложений, что может быть отнесено к недостаткам данного подхода. Учитывая экономическую ситуацию, сложившуюся в стране на сегодняшний день трудно прогнозировать такие цифры как ставка дисконта, процент инфляции и т.п.

**Сравнительный подход.** Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, этот подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Важно отметить, что избежать субъективизма при согласовании результатов, как и в течение всего процесса оценки, просто невозможно. Можно лишь с помощью каких-то методов, приёмов, процедур попытаться уменьшить степень субъективизма, в том числе и при согласовании результатов<sup>1</sup>.

Оценщиком выбрана шестибальная система факторов. По каждому фактору каждому из использованных методов присваивается:

0 баллов – если подход совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;

1 балл – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «недостаточной» для обычного доверия результатом данного подхода;

2 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать «ниже средней», не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

<sup>1</sup> С. Сивец, к.т.н., «О проблеме согласования результатов оценки», доклад на международной конференции «Актуальные вопросы оценки бизнеса и имущественных прав» 25-27 сентября 2003г, г. Алушта.



3 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «средней», достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

4 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «хорошей»;

5 баллов – полное соответствие подхода критериям данного фактора.

Расчет итоговой рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки, равный сумме произведений значений альтернатив и соответствующих ему весов, приведен в таблице ниже:

**Расчет итоговых весовых коэффициентов**

| Подход                                                                                         | Доходный | Затратный | Сравнительный |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|---------------|
| Критерий                                                                                       | Баллы    |           |               |
| Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты       | 0        | 0         | 5             |
| Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта       | 0        | 0         | 5             |
| Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца | 0        | 0         | 5             |
| Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости                                             | 0        | 0         | 5             |
| Итого суммы баллов                                                                             | -        | -         | 20            |
| Подход применялся                                                                              | нет      | нет       | да            |
| Сумма баллов                                                                                   | 20       |           |               |
| Вес подхода, %                                                                                 | -        | -         | 100,0%        |
| Вес подхода округленно, %                                                                      | 0%       | 0%        | 100%          |

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

| № | Наименование                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Затратный подход, руб. | Доходный подход, руб. | Сравнительный подход, руб. | Рыночная (справедливая) стоимость, руб. |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------------------------|
|   | <b>Веса</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>0%</b>              | <b>0%</b>             | <b>100%</b>                |                                         |
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:267; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань | не применяется         | не применяется        | 281 830 920,0              | 281 830 920,0                           |
|   | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:265; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань | не применяется         | не применяется        | 116 487 000,0              | 116 487 000,0                           |
|   | <b>Итого</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |                       | <b>398 317 920</b>         | <b>398 317 920</b>                      |

Таким образом, мы пришли к выводу, что справедливая стоимость оцениваемых земельных участков и передаточных устройств на дату оценки составила 398 317 920 рублей РФ.

## 16. Общее заключение о рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань по состоянию на «09» Февраля 2022 года составляет:

| № | Наименование                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Площадь, кв.м. | Рыночная (справедливая) стоимость, руб. | Рыночная (справедливая) стоимость, руб./кв.м. |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:267; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань | 303 044        | 281 830 920,0                           | 930,00                                        |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:265; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, г.Казань | 110 940        | 116 487 000,0                           | 1 050,00                                      |
|   | Итого                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 413 984        | 398 317 920                             |                                               |

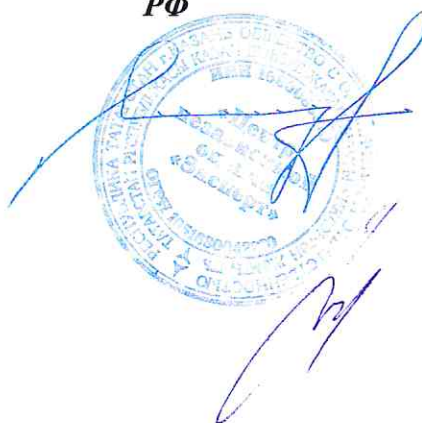
*Рыночная (справедливая) стоимость:*

**398 317 920 рублей РФ**

**Триста девяносто восемь миллионов триста семнадцать тысяч девятьсот двадцать рублей РФ**

Исполнительный директор  
ООО «ЦНО «Эксперт»

Эксперт-оценщик



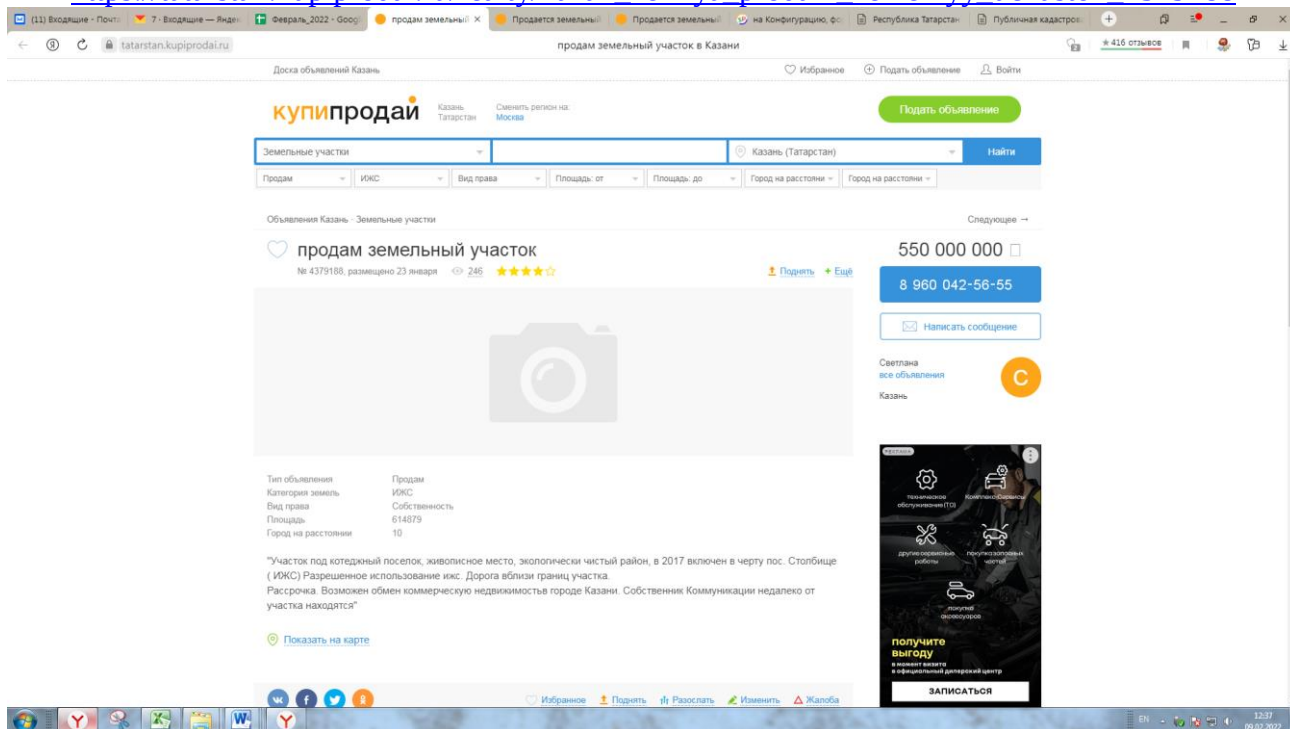
Магсумов Т.Ф.

И.П.Носова

## 17. Приложение

### 1. Информация об источниках рыночных данных Скриншоты объявлений о продажах земельных участков

[https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan\\_zemlya\\_prodam\\_zemelnyy\\_uchastok\\_4379188](https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_zemelnyy_uchastok_4379188)



Доска объявлений Казань

купи продай Казань Татарстан Сменить регион на: Москва

Земельные участки

Продам ИЖС Вид права Площадь: от Площадь: до Город на расстоянии Город на расстоянии

Объявления Казань - Земельные участки

Следующее →

❤️ **продам земельный участок**  
№ 4379188, размещено 23 января ⚡ 245 ⭐⭐⭐⭐⭐

550 000 000

8 960 042-56-55

Написать сообщение

Светлана все объявления Казань

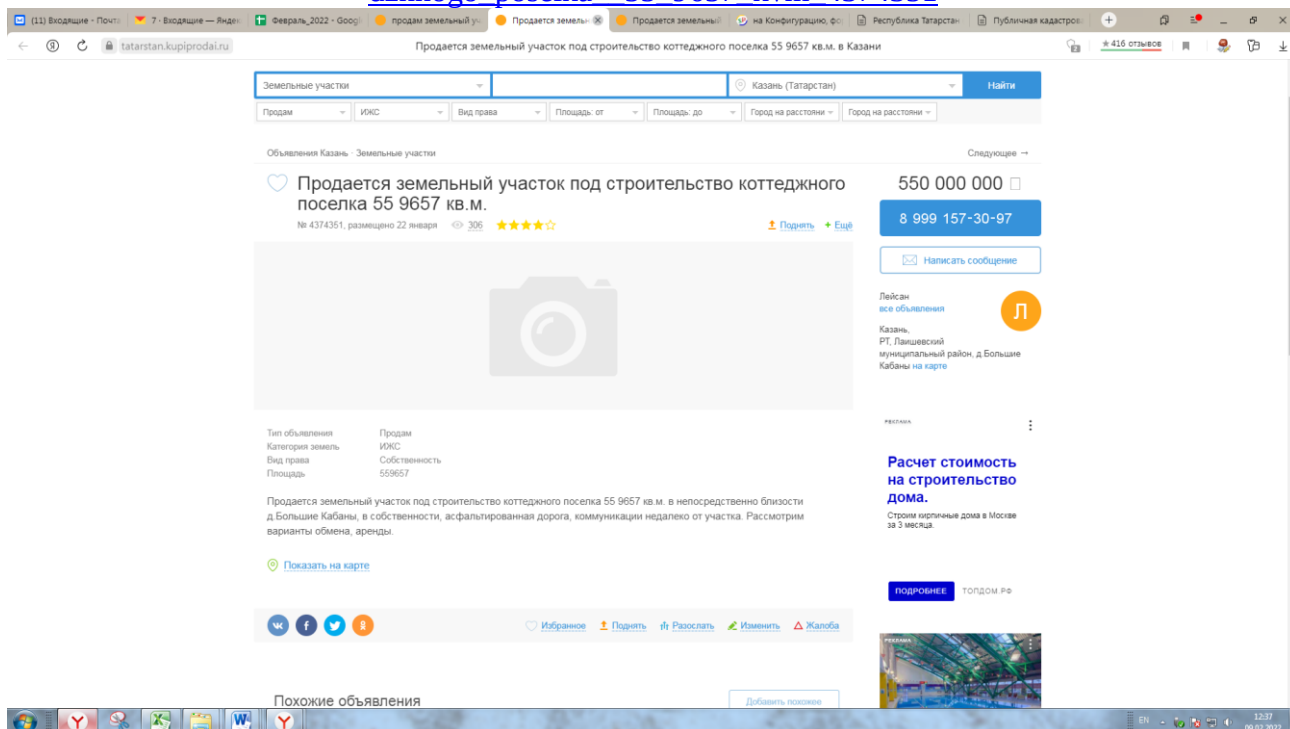
Тип объявления: Продажа Категория земель: ИЖС Вид права: Собственность Площадь: 614879 Город на расстоянии: 10

"Участок под коттеджный поселок, живописное место, экологически чистый район, в 2017 включен в черту пос. Столбище (ИЖС) Разрешенное использование ижс. Дорога вблизи границ участка. Рассрочка. Возможен обмен коммерческой недвижимостью городе Казани. Собственник Коммуникации недалеко от участка находятся"

Показать на карте

ИЗБРАННОЕ Поднять Распечатать Изменить Жалоба

[https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan\\_zemlya\\_prodaetsya\\_zemelnyy\\_uchastok\\_pod\\_stroitelstvo\\_kotte\\_dzhnogo\\_poselka\\_55\\_9657\\_kvm\\_4374351](https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_zemelnyy_uchastok_pod_stroitelstvo_kotte_dzhnogo_poselka_55_9657_kvm_4374351)



Продается земельный участок под строительство коттеджного поселка 55 9657 кв.м. в Казани

Земельные участки

Продам ИЖС Вид права Площадь: от Площадь: до Город на расстоянии Город на расстоянии

Объявления Казань - Земельные участки

Следующее →

❤️ **Продается земельный участок под строительство коттеджного поселка 55 9657 кв.м.**  
№ 4374351, размещено 22 января ⚡ 306 ⭐⭐⭐⭐⭐

550 000 000

8 999 157-30-97

Написать сообщение

Лейсан все объявления Казань, РТ, Лаишевский муниципальный район, д. Большие Кабаны на карте

Тип объявления: Продажа Категория земель: ИЖС Вид права: Собственность Площадь: 559657

Продается земельный участок под строительство коттеджного поселка 55 9657 кв.м. в непосредственной близости д. Большие Кабаны, в собственности, асфальтированная дорога, коммуникации недалеко от участка. Рассмотрим варианты обмена, аренды.

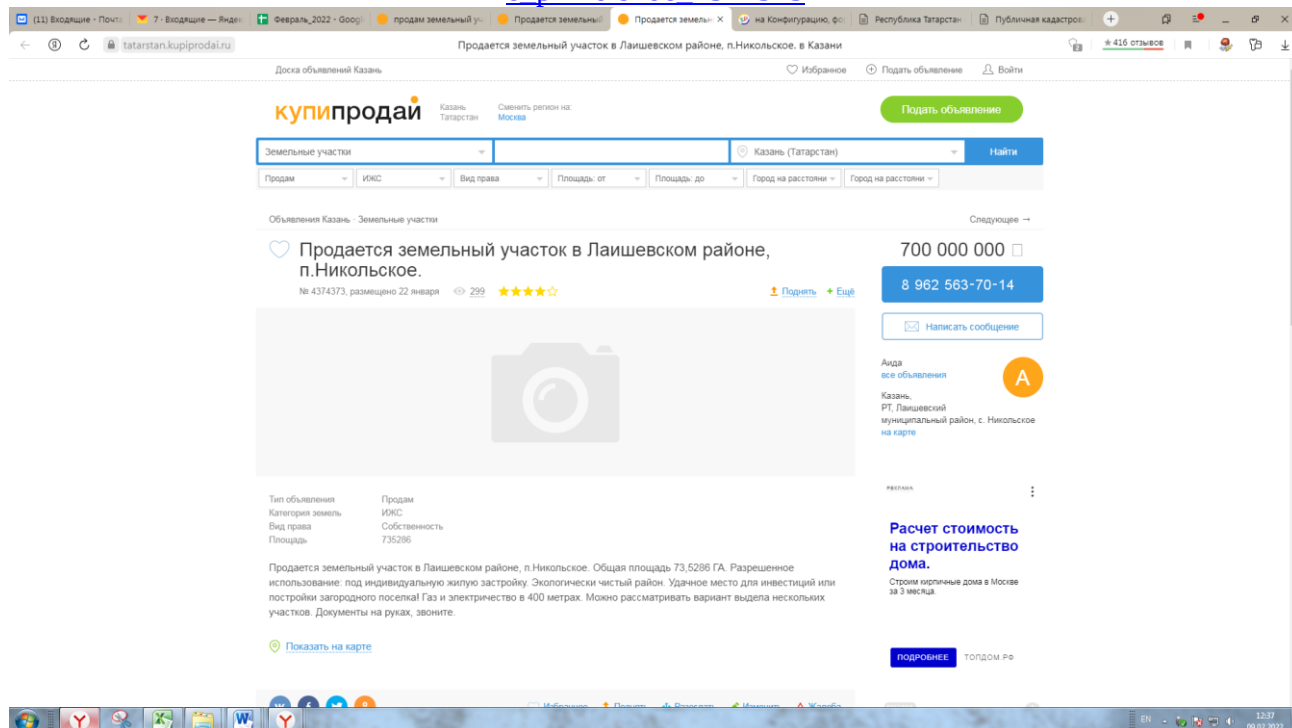
Показать на карте

ИЗБРАННОЕ Поднять Распечатать Изменить Жалоба

Похожие объявления

Добавить фото

[https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan\\_zemlya\\_prodaetsya\\_zemelnyy\\_uchastok\\_v\\_laishevskom\\_rayone\\_pnikolskoe\\_4374373](https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_zemelnyy_uchastok_v_laishevskom_rayone_pnikolskoe_4374373)



Доска объявлений Казань

купипродай Казань Татарстан Сменить регион на: Москва

Подать объявление Войти

Земельные участки

Продам ИЖС Вид права Площадь: от Площадь: до Город на расстоянии: Город на расстоянии: Найти

Объявления Казань - Земельные участки Следующее →

♥ Продаётся земельный участок в Лаишевском районе, п. Никольское.

№ 4374373, размещено 22 января 299 ★★★★★

Портрет Ещё

700 000 000

8 962 563-70-14

Написать сообщение

Аида все объявления

Казань, РТ, Лаишевский муниципальный район, с. Никольское на карте

Рассчет стоимости на строительство дома.

Строим кирпичные дома в Москве за 3 месяца

ПОДРОБНЕЕ TOPDOM.RU

Тип объявления: Продажа  
Категория земель: ИЖС  
Вид права: Собственность  
Площадь: 735286

Продается земельный участок в Лаишевском районе, п. Никольское. Общая площадь 73,5286 Га. Разрешенное использование: под индивидуальную жилую застройку. Экологически чистый район. Удачное место для инвестиций или постройки загородного поселка Газ и электричество в 400 метрах. Можно рассматривать вариант выдела нескольких участков. Документы на руках, звоните.

Показать на карте



## 2.Правоустанавливающая и техническая документация, полученная от Заказчика оценки

[illegible]



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

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

Земельный участок

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Лист № 2 Раздела 2

Всего листов раздела 2: 2

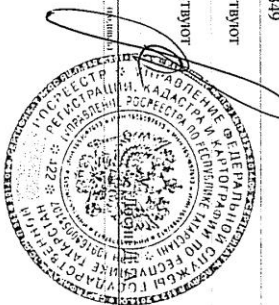
Всего листов выписки: 2

Кадастровый номер: 16:24:150303:267

|                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Правообладатель (правообладатели):                                                                                        | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "АК БАРС - Горизонт" данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.           |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                                                      | 2.1. Общая долевая собственность. № 16:24:150303:267-16/001/2018-3 от 10.08.2018                                                                                                                                                                                                             |
| 3. Документ-основание:                                                                                                       | Договор купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения от 10.10.2009 №Ф15-03:<br>3.1. Акт приема-передачи земельных участков сельскохозяйственного назначения от 10.10.2009 №10102009                                                                                     |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| вид:                                                                                                                         | Доверительное управление. Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, кал. № 16:24:150303:228. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 483 984 кв. м |
| дата государственной регистрации:                                                                                            | 10.08.2018                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| номер государственной регистрации:                                                                                           | 16:24:150303:267-16/001/2018-2                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:                                                  | но 30.06.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:                                                  | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890                                                                                                                                                                                             |
| основание государственной регистрации:                                                                                       | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "АК БАРС-Горизонт" под управлением ООО "УК "АК БАРС КАПИТАЛ" от 04.08.2009 №1504-94/198349                                                                                                                           |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                           |

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

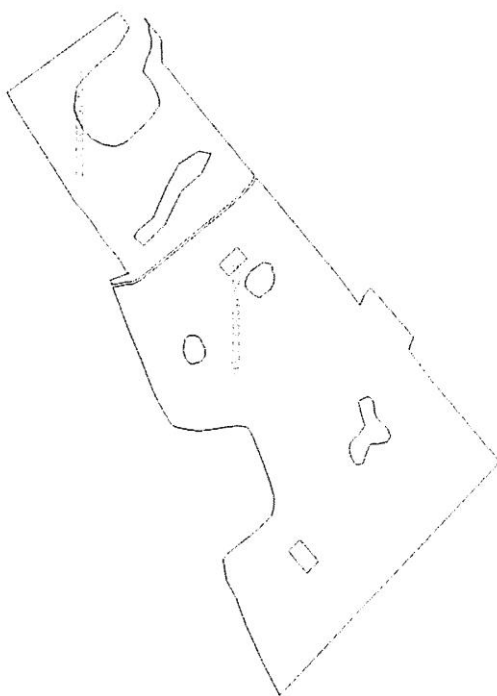
М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Раздел 3  
Земельный участок  
Описание местоположения земельного участка

Лист № 10.08.2018  
Раздела 3  
Всего листов раздела 3: 1  
Всего листов: 1  
Всего листов выписки: 1  
Кадастровый номер: 16:24:150303:267

План (чертеж, схема) земельного участка

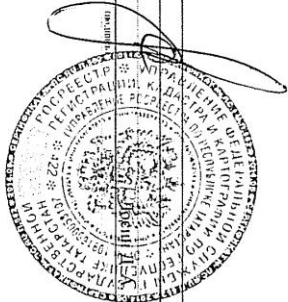


Масштаб: 1:1  
Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(подпись, печать)

М.П.



(подпись, печать)





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

Раздел 3

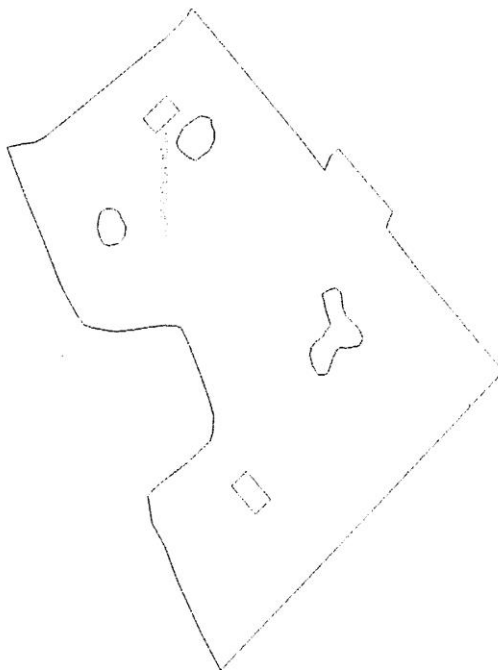
Земельный участок

Описание местоположения земельного участка

Лист № Раздела 3 Всего листов раздела 3 : 10.08.2018 Всего листов: 16:24:150303:267 Всего листов выписки: 16:24:150303:267

Кадастровый номер: 16:24:150303:267

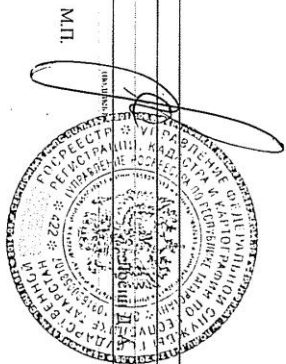
План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб: Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

М.П.





### Земельный участок

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 3

Всего микров разлеча 3: \_\_\_\_\_

Всего разливов: \_\_\_\_\_

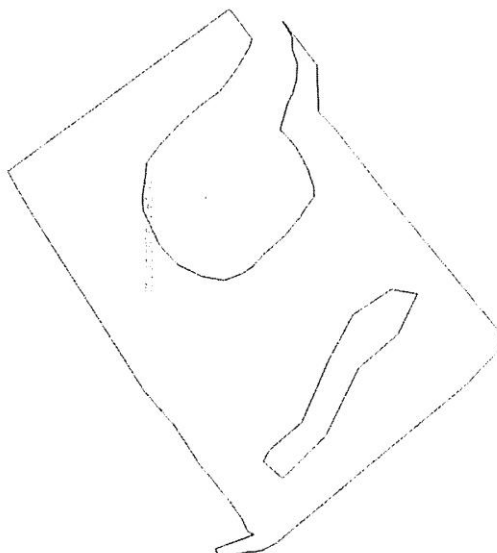
**Всего листов выписки:** \_\_\_\_\_

10.08.2018

Кадастровый номер:

16:24:150303:267

### План (чертеж, схема) земельного участка:



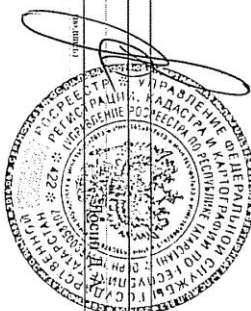
**Macurrao I:**

Условные обозначения:

## ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

**(POLYMERIZATION OF BUTADIENE)**

M.I.T.



*Uromyces p. parvulus*

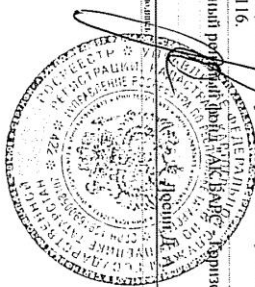
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

(полное наименование органа регистрации права)

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:  
Земельный участок

|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Лист № 1                                                                              | Раздела 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 1 | Всего листов выписки: 1 |
| 10.08.2018                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер:                                                                    | 16:24:150303:265                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                           |                   |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                          | 16:24:150303                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           |                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  | 10.08.2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |                   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |                   |                         |
| Адрес:                                                                                | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.<br>Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г. Казань, г. Казань                                                                                                                                                                                                                                                                      |                           |                   |                         |
| Площадь:                                                                              | 110940 +/- 117 кв. м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |                   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                          | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |                   |                         |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |                   |                         |
| Категория земель:                                                                     | земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |                   |                         |
| Вид разрешенного использования:                                                       | индивидуальное жилищное                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |                   |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |                   |                         |
| Объемы отступки:                                                                      | Граница земельного участка состоит из 3 контуров. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:24:150303:228, 30.05.2018 84-2018 297/6 Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровыми номерами (кадастровым номерами) 16:24:150303:96, 16:24:000000:116. |                           |                   |                         |
| Получатель выписки:                                                                   | Закрывает паспорт инвестиционный                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                           |                   |                         |
| Главный специалист-эксперт:                                                           | М.П.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |                   |                         |



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

Земельный участок

Лист № 2

Всего листов раздела 2: 2

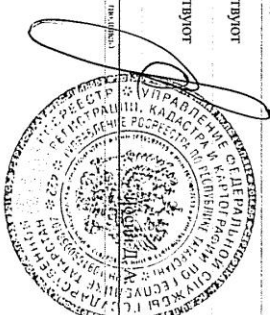
Всего листов выписки: 2

Кадстровый номер: 16:24:150303:265

|                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Правообладатель (правообладатели):                                                                                        | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре: владельцы инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев          |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                                                      | 2.1. Общая долевая собственность. № 16:24:150303:265-16/001/2018-3 от 10.08.2018                                                                                                                                                                                                           |
| 3. Документ-основание:                                                                                                       | Договор купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения от 10.10.2009 №Ф15-03; 10.10.2009 №10102009                                                                                                                                                                      |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                         | Довременное управление. Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, кал. № 16:24:150303:228. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 483 984 кв. м |
| 4. 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:                                               | 16:24:150303:265-16/001/2018-2                                                                                                                                                                                                                                                             |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:                                                  | по 30.06.2024                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| основание государственной регистрации:                                                                                       | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ". ИНН: 1435126890                                                                                                                                                                                           |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      | Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "АК БАРС-Горизонт" под управлением ООО "УК "АК БАРС КАПИТАЛ" от 04.08.2009 №1504-94198349                                                                                                                           |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                         |

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

М.П.







### Описание местоположения земельного участка

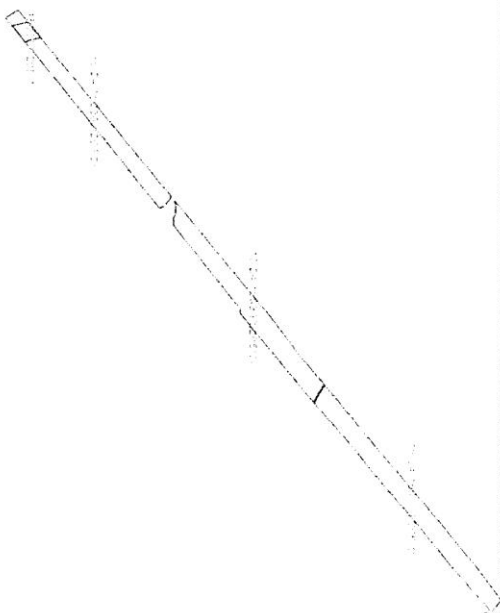
**10010545X** 1985 10010545X

**Всего листов выписки: \_\_\_\_\_**

[illegible]

16:24:150303:265

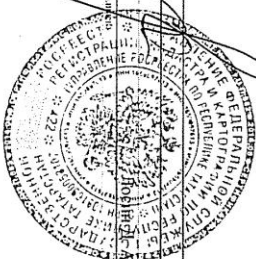
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040



**Условные обозначения:**

**(1) 1100g 100% Pure, 100% Natural**

M.I.T.





ООО «Центр независимой оценки «Эксперт»

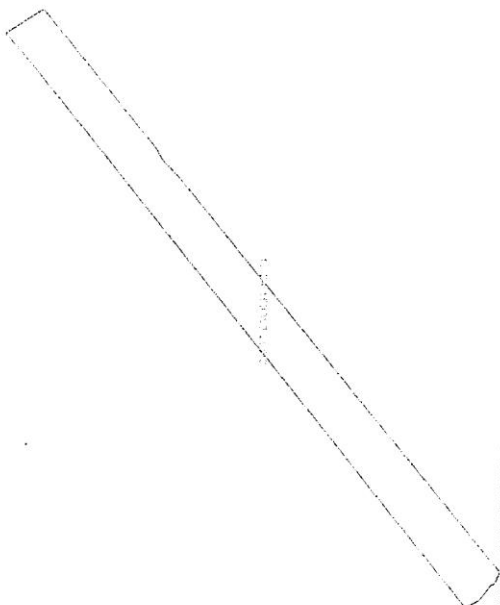


### Описание местоположения земельного участка

# Всего микро вымиски:

doi:10.1017/S0022292412001617 Printed in the United Kingdom

### План (чертеж, схема) земельного участка:

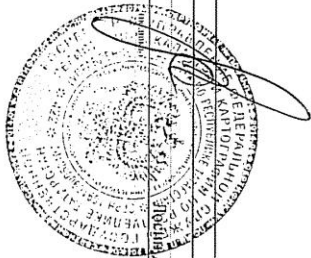


Условные обозначения:

## ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

### THE HUMANITY OF THE POLICE

M.I.T.





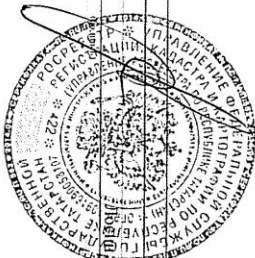
**(HILL) • HOLT RINEHART & WINSTON**

Всего жистов вымислил: \_\_\_\_\_



### THE HAZARD OF OVERSTRESSING THE SYSTEM

M.I.T.







# ЭКСПЕРТ

ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

Отчет №2-АБК/22 от 09.02.2022г.

|                                                                                        |  |                                                                                                        |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Диплом</b><br>о профессиональной переподготовке                                     |  | Настоящий диплом выдан <b>Носовой Ирине Петровне</b>                                                   |  |
| Диплом является документом установленного образца<br>о профессиональной переподготовке |  | в том, что он(а) с <u>01</u> августа 2014 <u>13</u> января 2015                                        |  |
| Диплом дает право на ведение нового вида<br>профессиональной деятельности              |  | прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)<br>Институте непрерывного образования                 |  |
|                                                                                        |  | « <b>ГОУ ВПО «Университет управления «ТИСБИ»</b> »                                                     |  |
|                                                                                        |  | по программе дополнительного профессионального образования<br>«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» |  |
|                                                                                        |  | (наименование программы)                                                                               |  |
|                                                                                        |  | Исходя из решения<br>от <u>13</u> января 2015 г.                                                       |  |
|                                                                                        |  | удостоверяет право (соответствие квалификации)<br><b>Носовой Ирины Петровны</b>                        |  |
|                                                                                        |  | (подпись, имя, отчество)                                                                               |  |
|                                                                                        |  | на ведение профессиональной деятельности в сфере                                                       |  |
|                                                                                        |  | оценочной деятельности                                                                                 |  |
|                                                                                        |  | (наименование)                                                                                         |  |
| Регистрационный номер <b>100</b><br><b>060005887</b>                                   |  | М.П.  <b>2015</b>  |  |
|                                                                                        |  | (год)                                                                                                  |  |



# ЭКСПЕРТ

ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

Отчет №2-АБК/22 от 09.02.2022г.



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**  
srosovet.ru

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»  
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23.01.2019 г. № 1757

**Носова  
Ирина Петровна**

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

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

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

Президент  А. В. Каминский

000605

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

АО «Юнион», Москва, 2017 г. «Э» Версия 10 (5-59-00003) ФНС РФ, 13.10.15. Тел: (495) 720-41-42, www.srosovet.ru





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 024338-1 « 08 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Носовой Ирине Петровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » июля 20 21 г. № 207

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 08 » июля 20 24 г.

АО «ОПЕК» Москва 2021 г. - 64 ТЗ пр-656

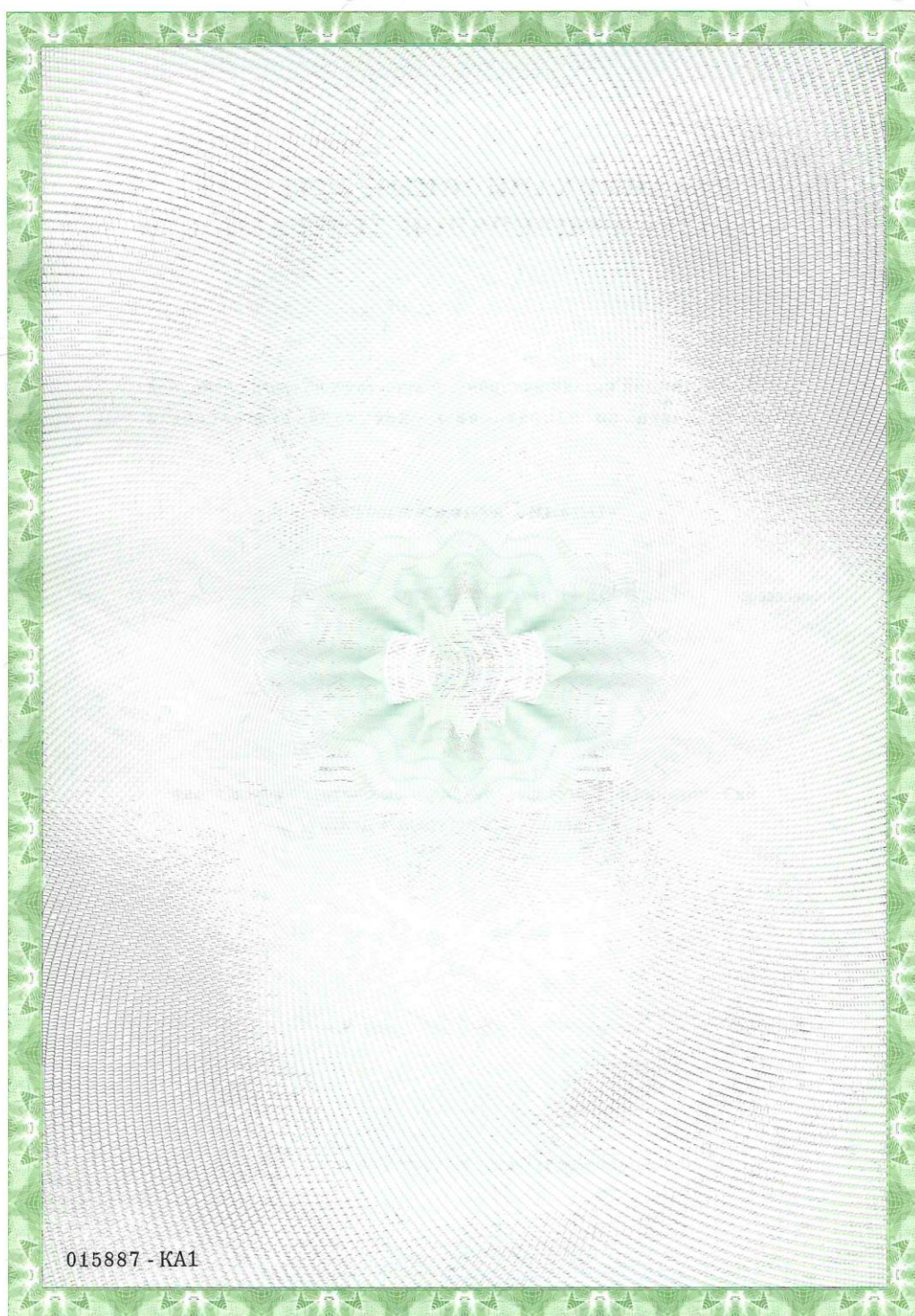




# ЭКСПЕРТ

ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

Отчет №2-АБК/22 от 09.02.2022г.







# ЭКСПЕРТ

ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

Отчет №2-АБК/22 от 09.02.2022г.

ИНГОССТРАХ

Страховое публичное акционерное общество  
Insurance company

## ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-548-096669/21

«29» сентября 2021 г.

г. Казань

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Носова Ирина Петровна  
Паспортные данные: серия 8803, номер 663651, выдан Отделом внутренних дел Моркинского района Республики Марий Эл от 04.02.2004 г.  
Адрес регистрации: РТ, г. Казань, ул. Химиков, дом 45А, кв. 122
2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД): 3.1. С «03» октября 2021 года по «02» октября 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА: 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 5.1. 3 900 (Три тысячи девятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 17.10.2021 г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.  
7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.  
8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.  
9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.  
10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена  
11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

КОПИЯ ВЕРНА  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ГАЙНЕДИНОВ А.Ф.



9. СТРАХОВОЕ  
ВОЗМЕЩЕНИЕ:

10. ФРАНШИЗА:

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

| Страхователь       |                     | Страховщик                     |                  |
|--------------------|---------------------|--------------------------------|------------------|
| электронная почта: | kazan@expert-cno.ru | ОАО «Ингосстрах»               | ОАО «Ингосстрах» |
| телефонная связь:  | 8(843) 233-45-45    | 8(843) 567-27-67 доб. 474, 435 |                  |

СТРАХОВАТЕЛЬ: Носова Ирина Петровна

От Страхователя: \_\_\_\_\_ И.П. Носова

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_ Е.В. Ятлова  
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»  
в Республике Татарстан (Татарстан)  
Доверенность № 1 от 15.01.2021 г.



# ЭКСПЕРТ

ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

Отчет №2-АБК/22 от 09.02.2022г.

**ИНГОССТРАХ**  
*Ingosstrakh*

Страховое публичное акционерное общество

Insurance company

## СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-548-096669/21

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-548-096669/21 от «29» сентября 2021 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Носова Ирина Петровна  
Паспортные данные: серия 8803, номер 663651, выдан Отделом внутренних дел  
Моркинского района Республики Марий Эл от 04.02.2004 г.  
Адрес регистрации: РТ, г. Казань, ул. Химиков, дом 45А, кв. 122

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба

Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

**ТРЕТЬИ ЛИЦА:**

Третьими лицами по Договору страхования являются:  
- Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;  
- Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С «03» октября 2021 года по «02» октября 2022 года, обе даты включительно.

**СТРАХОВАЯ СУММА:**

Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере:  
5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

**ФРАНШИЗА:**

По Договору страхования франшиза не установлена

**ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:**

В соответствии с условиями Договора страхования № 433-548-096669/21 от «29» сентября 2021 г.

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2



Место выдачи: г. Казань  
**КОНИЯ ВЕРНА**  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ГАЙНЕДИНОВ А.Ф.

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»  
В Республике Татарстан (Татарстан)  
Доверенность № 1 от 15.01.2021 г.



Е.В. Титова

Дата выдачи: 29 сентября 2021 г.

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2  
Тел.: +7 (495) 956 77 77  
Факс: +7 (495) 641 41 14  
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru  
Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

12-2, Pyatnitskaya st., GSP-7, Moscow, 117997, Russia  
Tel.: +7 (495) 956 77 77  
Fax: +7 (495) 641 41 14  
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru  
Teleks: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU





# ЭКСПЕРТ

ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

Отчет №2-АБК/22 от 09.02.2022г.

**ИНГОССТРАХ**  
*Ingosstrakh*

Страховое публичное акционерное общество

Insurance company

## СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ № 433-548-111417/21

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-548-111417/21 от «09» ноября 2021 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой оценки "Эксперт"  
Юридический адрес: 420061, РТ, г. Казань, ул. Николая Ершова, дом 1А, офис 337  
ИНН: 1660085370

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

ТРЕТЬИ ЛИЦА:

Третьими лицами по Договору страхования являются:  
- Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;  
- Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С «09» ноября 2021 года по «08» ноября 2022 года, обе даты включительно.

СТРАХОВАЯ СУММА:

Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей, в том числе:  
Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

ФРАНШИЗА:

По Договору страхования франшиза не установлена

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

В соответствии с условиями Договора страхования 433-548-111417/21 от «09» ноября 2021 г.

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
117997, Россия, Москва, ул. Питницкая, д.12, стр.2

Начальник отдела страхования  
специальных рисков филиала СПАО «Ингосстрах»  
В Республике Татарстан (Татарстан)  
Доверенность № 3 от 15.01.2021 г.

О.А. Сусарова

Место выдачи:

г. Казань

Дата выдачи:

09 ноября 2021 г.

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Питницкая, д. 12, стр. 2  
Тел.: +7 (495) 956 77 77  
Факс: +7 (495) 641 41 14  
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru  
Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

г. 2, Pyatnitskaya st., GSP-7, Moscow, 117997, Russia  
Tel.: +7 (495) 956 77 77  
Fax: +7 (495) 641 41 14  
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru  
Telek: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

## ДОВЕРЕННОСТЬ № 26/21

*город Казань восьмое сентября две тысячи двадцать первого года.*

Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт», в лице Генерального директора Гайнетдинова Айрата Фархетдиновича, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью поручает исполнительному директору Общества с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт» Магсумову Тимур Фаргатовичу (паспорт серии 92 01 № 846078, выдан 25 января 2002 года УВД Кировского района гор. Казани, код подразделения 162-003, зарегистрирован по адресу: 420034, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Сулеймановой, д. 3, кв. 75) (далее по тексту - Поверенный), действовать от имени и представлять интересы Общества, вести от его имени и в его интересах все дела с его участием во всех государственных органах и организациях.

Подписывать любые необходимые договоры в рамках обычной хозяйственной деятельности предприятия, за исключением: договор займа, кредитный договор, договор залога, договоры купли-продажи, в том числе купли-продажи недвижимости, предприятий, договор поставки, договор мены, договор дарения, договор ренты, договор аренды, договор безвозмездного пользования, договор на выполнение проектных и изыскательных работ, договор на выполнение научно-исследовательских и опытно конструкторских работ, договор перевозки, транспортной экспедиции, договор финансирования под уступку денежного требования, договор банковского вклада, договор хранения, договор страхования, договор поручения, действия в чужом интересе без поручения, договор комиссии, договор агентирования, договор доверительного управления имуществом, договор участия в долевом строительстве, договор коммерческой концессии.

Представительская деятельность: быть представителем и осуществлять переговоры, встречи, поиск партнеров.

Получать и отправлять грузы, другие материальные ценности в рамках деятельности ОП.

Подписывать следующие документы в рамках деятельности ОП: кассовые документы (приходные, расходные кассовые ордера, кассовую книгу, платежная ведомость), документы, утвержденные Банком России (Положение о правилах осуществления перевода денежных средств, утвержденное 19.06.2012 №383-П и пр.), акты сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг, относящихся к деятельности ОП, акты сверок расчетов с контрагентами, в рамках заключенных Поверенным договоров, счета на оплату, накладные на отпуск ТМЦ на сторону (М-15), накладные на перемещение (М-11) в рамках деятельности ОП, товарные накладные ТОРГ-12 в рамках деятельности ОП, универсальные передаточные документы (УПД) в рамках деятельности ОП, справки для работников ОП для предоставления по месту требования, подтверждающий факт работы в ОП.

Подписывать следующие документы: отчет об оценке, заключение об оценке, акты приема-передач, счета на оплату.

Предъявлять к взысканию исполнительные листы и отзывать исполнительные листы с исполнения, том числе: обжаловать постановления и действия (бездействие) судебного пристава-исполнителя, получать присужденное имущество (в том числе денежные средства и ценные бумаги), отказываться от взыскания по исполнительному документу, подавать заявления, с правом снятия обременения (ограничений), подача заявлений о погашении регистрационной записи об обременениях.

Осуществлять представительство при рассмотрении дел в уголовном, арбитражном, гражданском третейском судах, с использованием всех предоставленных истцу, ответчику и третьему лицу правами.



В рамках настоящего поручения Поверенный имеет право направлять запросы, получать необходимую документацию и информацию, представлять заявления, ходатайства, жалобы в суды, государственные органы, органы государственного управления, исполнительной и законодательной власти, обращаться в вышеуказанные органы за письменными и устными разъяснениями, по поручению Доверителя с правом личной подписи.

В соответствии с настоящей доверенностью Поверенный является полномочным представителем с правом подписи отчета об оценке и экспертного заключения, исходящих документов, действует от имени Организации и в его интересах в рамках деятельности.

Кроме того, Поверенный имеет право получать в суде документы, связанные с проведением порученной Доверителю экспертизы, оценки, расписываться в получении, давать пояснения в суде и совершать прочие действия, связанные с выполнением указанного поручения.

**Доверенность выдана сроком на один год без права передоверия.**

Подпись исполнительного директора ООО «Центр независимой оценки «Эксперт» в г. Казань

Магсумов Т.Ф. \_\_\_\_\_ заверяю.

Подпись генерального директора ООО «Центр независимой оценки «Эксперт»



Гайнетдинов А.Ф.