



ASSISTANCE TO BUSINESS

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

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

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

ОТЧЕТ № 5605

**об оценке справедливой стоимости земельных участков и передаточных
устройств в количестве 24 единиц**

Том 1

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

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью ООО «КонТраст»

Дата оценки:

07.03.2026 г.

Дата составления отчета:

07.03.2026 г.

Казань 2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	17
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	19
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	22
6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	24
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	29
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	30
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	77
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	124
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	126
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	132
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	192
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	205
15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	209
ПРИЛОЖЕНИЕ	211

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с техническим заданием №236 от 05.03.2026 г. к договору №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенному между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка справедливой стоимости земельных участков и передаточных устройств в количестве 24 единиц.

Дата определения стоимости объекта оценки 07.03.2026 г.

Вид стоимости – справедливая стоимость.

Оценка проводилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Сводом стандартов и правил оценочной деятельности СПОД РОО 01-01-2022 Основные положения. Приняты и введены в действие решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С) и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности. Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, введенным в действие на территории Российской Федерации.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 07.03.2026г. составляет:

6 176 523 000 (Шесть миллиардов сто семьдесят шесть миллионов пятьсот двадцать три тысячи) рублей, в том числе:

Таблица 1 Итоговая стоимость объекта оценки

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:354; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	226 428 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:356; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	521 078 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:357; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	644 282 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское, с.Песчаные Ковали, уч.8	388 153 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: предоставление коммунальных услуг, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань	40 962 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 4 831 856 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	2 705 757 000
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:355; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	605 981 000
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	22 555 000

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м, кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	421 447 000
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	164 583 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	111 060 000
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	52 913 000
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	23 518 000
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	33 364 000
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 25 789 кв.м., кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	33 361 000
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115 534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	29 159 000
17	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:14; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	45 059 000
18	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46 000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семирежье до автодороги Москва-Минск	40 218 000
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70 004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	5 001 000
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье	11 676 000
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) Россия, Ростовская обл., Азовский район, установлено относительно ориентира. Центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад. кварт. 61:01:0600007, ЗАО "Батайское" (пашня-поле №III к уч.2), расположенного в границах участка	16 812 000
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м. кадастровый номер 23:26:0101000:762; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка	16 865 000
23	ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линии ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95	776 000

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
	протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396	
24	Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек" кад. № 16:24:050801:2135, назначение: нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна	15 515 000
	Итого	6 176 523 000

**земельные участки не облагаются НДС, по статье 146 НК РФ*

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

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

Оценщик

 Бородин А.В.

1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1 Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Земельные участки и передаточные устройства в количестве 24 ед., в составе: 1) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:354; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна; 2) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:356; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна; 3) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:357; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна; 4) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское, с.Песчаные Ковали, уч.8; 5) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: предоставление коммунальных услуг, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань; 6) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 4 831 856 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна; 7) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:355; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна; 8) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение; 9) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м, кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано- Ковалинское сельское поселение; 10)Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение; 11)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства,
--	---

общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение;

12) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение;

13) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение;

14) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение;

15) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 25 789 кв.м., кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны;

16) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115 534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения;

17) Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:14; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1";

18) Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46 000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск;

19) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70 004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения;

20) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье;

21) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) Россия, Ростовская обл., Азовский район, установлено относительно ориентира. Центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад.кварт. 61:01:0600007, ЗАО

	"Батайское" (пашня-поле №III к уч.2), расположенного в границах участка; 22) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м. кадастровый номер 23:26:0101000:762; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка; 23) ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линия ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396; 24) Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек" кад. № 16:24:050801:2135, назначение: нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна.
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Общая долевая собственность, сервитут (право) Субъект права: 1-24) Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС – Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, 8) ООО «Брокер-Эксперт» Ограничения (обременения): 1-24) Доверительное управление, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, 8) сервитут
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Общая долевая собственность Ограничения (обременения): Доверительное управление, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, сервитут
Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹⁾)	Определение стоимости объекта оценки для определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, для определения целесообразности (эффективности) совершаемых Заказчиком сделок с имуществом, составляющим Фонд, а также для принятия Заказчиком иных решений по доверительному управлению Фондом. Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на 14.02.2024 г.)
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость объекта оценки Предпосылки стоимости – стандартные рыночные (при наиболее эффективном использовании). Основания для установления предпосылок: Приказ Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...» установлено, что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость». Справедливая стоимость объекта оценки определяется в отчете как иная

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

	расчетная величина. Иные расчетные величины: справедливая стоимость объекта оценки (определение справедливой стоимости закреплено в Приказе Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...»).
Дата оценки	07.03.2026г.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 07.03.2026г.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	Выписки из ЕГРН
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления технического задания	На дату составления технического задания не установлено. В процессе формирования отчета об оценке выявленные специальные допущения будут отражены в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)»
Ограничения оценки	Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено. Оценка проводится без проведения осмотра на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течении 6 месяцев с даты составления отчета об оценке
Форма составления отчета	Отчет составляется на бумажном носителе и/или в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика. 2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности

	ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки. 7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки. 8. Мнение Исполнителя относительно вида стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях. 9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно вида стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».
Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты	1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ (с изменениями на 14.02.2024 г.) 2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе: - «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» - «Виды стоимости (ФСО II)» - «Процесс оценки (ФСО III)» - «Задание на оценку (ФСО IV)» - «Подходы и методы оценки (ФСО V)» - «Отчет об оценке (ФСО VI)» Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (с изменениями на 14.04.2022 г.). 4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации. 5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик
Сведения об оценщике, который будет проводить оценку	Бородин Андрей Вениаминович Контактные данные: 420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrust.bz; тел. +7 843 277-73-62 Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков». Адрес: 105005, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр. 2. Регистрационный № 008445 от 19.04.2013г. Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности:

	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 038403-1 от 07.06.2024г., действующий до 07.06.2027г. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис №922/2788099202 от 02.04.2025г. САО «РЕСО-Гарантия». Общая страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 08.04.2025г. по 07.04.2026г. Стаж работы в оценочной деятельности: с 2013г.
Заказчик отчета об оценке (организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения)	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт», ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002, местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 2.1 Основные факты и выводы

Основание проведения оценки	Договор №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенный между ООО, Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст» и ТЗ №236 от 05.03.2026г. к договору
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки	Земельные участки и передаточные устройства в количестве 24 единиц, в составе: 1) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:354; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна; 2) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:356; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна; 3) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:357; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна; 4) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское, с.Песчаные Ковали, уч.8; 5) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: предоставление коммунальных услуг, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань; 6) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 4 831 856 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна; 7) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:355; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна; 8) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение; 9) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м, кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано- Ковалинское сельское поселение; 10)Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение; 11)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение; 12)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение; 13)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан

	(Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение; 14)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение; 15)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 25 789 кв.м., кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с.Большие Кабаны; 16)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115 534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения; 17)Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:14; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"; 18)Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46 000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск; 19)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70 004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения; 20)Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье; 21)Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) Россия, Ростовская обл., Азовский район, установлено относительно ориентира. Центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад. кварт. 61:01:0600007, ЗАО "Батайское" (пашня-поле №III к уч.2), расположенного в границах участка; 22)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177кв.м. кадастровый номер 23:26:0101000:762; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка; 23)ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линии ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396; 24) Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек" кад. № 16:24:050801:2135, назначение: нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна.
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Общая долевая собственность, сервитут (право) Субъект права: 1-24) Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда «АК БАРС – Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании

	данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, 8) ООО «Брокер-Эксперт» Ограничения (обременения): 1-24) Доверительное управление, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, 8) сервитут
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	07.03.2026
Дата составления отчета	07.03.2026

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 07.03.2026г. составляет:

6 176 523 000 (Шесть миллиардов сто семьдесят шесть миллионов пятьсот двадцать три тысячи) рублей, в том числе:

Таблица 2.2 Итоговая стоимость объекта оценки

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:354; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	226 428 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:356; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	521 078 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:357; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	644 282 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское, с.Песчаные Ковали, уч.8	388 153 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: предоставление коммунальных услуг, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань	40 962 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 4 831 856 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	2 705 757 000
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:355; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	605 981 000
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	22 555 000
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м, кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	421 447 000
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	164 583 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	111 060 000

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	52 913 000
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	23 518 000
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	33 364 000
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 25 789 кв.м., кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	33 361 000
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115 534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	29 159 000
17	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:14; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	45 059 000
18	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46 000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск	40 218 000
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70 004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	5 001 000
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье	11 676 000
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) Россия, Ростовская обл., Азовский район, установлено относительно ориентира. Центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад. кварт. 61:01:0600007, ЗАО "Батайское" (пашня-поле №III к уч.2), расположенного в границах участка	16 812 000
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м. кадастровый номер 23:26:0101000:762; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка	16 865 000
23	ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линия ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396	776 000
24	Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек" кад. № 16:24:050801:2135, назначение: нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна	15 515 000
Итого		6 176 523 000

*земельные участки не облагаются НДС, по статье 146 НК РФ

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объектов оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Оценщик определял справедливую стоимость Объектов оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений.

11. Согласно заданию на оценку, осмотр объектов оценки не предусмотрен.

Оценка проводится без проведения осмотра на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком с допущением, что предоставленные фотоматериалы соответствуют характеристикам объектов оценки на дату оценки.

3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3.1 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный «АК БАРС – Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН 1021401047799 от 15.08.2022 г.
Место нахождения	420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 2, оф. 4
СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	
Фамилия, имя, отчество	Бородин Андрей Вениаминович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство №0002389 от 22.07.2020 года о членстве в Ассоциации «Русское общество оценщиков», включен в реестр РОО 19.04.2013 г., регистрационный № 008445 (Ассоциация «Русское общество оценщиков» зарегистрирована 17.07.2020г. Юридический адрес: 105005, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.2).
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом: ЖБ-Б № 0006267, выдан 18.06.2010г. Карагандинским экономическим университетом Казпотребсоюза (г. Караганда). Специальность: «Оценка»
Сведения о квалификационном аттестате	- Квалификационный аттестат Бородина А.В. по направлению «Оценка недвижимого имущества», номер: 038403-1, выдан: Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров. Дата выдачи: 07.06.2024г. Действителен до: 07.06.2027г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков № 922/2788099202 Страховое акционерное общество "РЕСО-Гарантия" от 02.04.2025 г. Срок действия полиса: с 08.04.2025 по 07.04.2026 г. на сумму 30 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007 e-mail: info@contrust.bz контактный телефон: 8 (987) 277-50-90
Сведения о независимости оценщика	Требование о независимости выполнено
Степень участия Оценщика по данному договору	Расчетная часть и оформление Отчета
СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»
Местонахождение	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
ОГРН	1151690036574
Дата присвоения ОГРН	29.04.2015 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис №922/2769669103 к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки на страховую сумму в размере 1 200 000 000 (один миллиард двести миллионов) рублей со сроком действия с 26.03.2025 г. по 25.03.2026 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия»
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16	•Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и

«Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	составлении настоящего Отчета об оценке; • Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; • Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя; • размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.
ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	не привлекались
Квалификация привлеченного специалиста	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

4.1 Допущения в отношении объектов оценки и предполагаемой сделки

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

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

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

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

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

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

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

6. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.

7. Объектами оценки в рамках настоящего Отчета выступают объекты недвижимого имущества.

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

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

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

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

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

Таким образом, определение справедливой стоимости, содержащееся в МСФО, в целом соответствует

понятию рыночной стоимости в соответствии с действующим законодательством РФ. В рамках настоящего Отчета справедливая стоимость определяется как рыночная.

4.2 Прочие допущения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных

факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объектов.

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

4.3 Ограничения оценки

Согласно заданию на оценку, осмотр объектов оценки не предусмотрен.

Оценка проводится без проведения осмотра на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком с допущением, что предоставленные фотоматериалы соответствуют характеристикам объектов оценки на дату оценки.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

5.1 Федеральные стандарты оценки

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

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

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

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

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

5.2 Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

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

С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемая организация «Русское общество оценщиков» можно ознакомиться на официальном сайте <http://srroo.ru/>.

5.3 Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

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

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

- контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;
- ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;
- организация информационного и методического обеспечения своих членов;
- осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций;
- осуществление экспертизы отчетов.

5.4 Обоснование применения стандартов

- В соответствии с членством оценщиков в саморегулируемой организации «Русское общество оценщиков», в части, не противоречащей указанному в разделе 5.1, при составлении данного отчета использовались:

- Сводом стандартов и правил оценочной деятельности СПОД РОО 01-01-2022 Основные положения. Приняты и введены в действие решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 07 ноября 2022 г. (протокол № 28-С), с которыми можно ознакомиться на официальном сайте <http://srodso.ru/>.

- Оценщик, написавший настоящий Отчет, является членом саморегулируемой организации оценщиков «Русское общество оценщиков», следовательно, является обоснованным применение Федеральных стандартов оценки и Стандартов и правил СРО.

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

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

6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии со ст. 3 Закона Российской Федерации № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности" от 29.07.1998 г. (ред. от 14.02.2022), под рыночной стоимостью Объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по

которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Арендатор — физическое или юридическое лицо, заключившее договор аренды и оплачивающее пользование и владение или пользование предоставленным имуществом арендодателю. К арендатору

гражданское законодательство не предусматривает каких-либо требований и ограничений (за исключением гражданской дееспособности, как и к иным субъектам гражданско-правовых отношений).

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все

корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

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

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

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

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

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

Таблица 7.1 Перечень использованных данных с указанием источников их получения

Характеристика	Описание
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	- Правовая и техническая документация, предоставленная Заказчиком; - Данные Публичной кадастровой карты https://nspd.gov.ru - Интернет сервис Яндекс-карты: https://www.maps.yandex.ru/
Перечень использованных интернет-сайтов	https://www.maps.yandex.ru http://economy.gov.ru http://www.consultant.ru https://yandex.ru/maps/
Предложения о продаже объектов-аналогов	https://www.avito.ru , https://cian.ru/ , и др.
Значение корректировок стоимости объектов-аналогов в сравнительном подходе	- Данные исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» (https://statrielt.ru/). - Справочник Оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А - Справочник Оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А - Справочник оценщика «Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства», КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН, 2026
Перечень использованных нормативно-правовых источников информации	- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (последняя редакция); - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611) - Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.
Перечень использованных литературных источников	«Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г. Грязновой, д.э.н. проф. М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005, стр.496. - Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2016. - С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. - В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. - СПб.: Питер, 2013, - 384. - Озеров Е.С. «Экономическая оценка недвижимой собственности». СПб.: Издательство «Издательство Политехнического университета», 2013

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Объекты оценки: Земельные участки и передаточные устройства в количестве 24 единиц.

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

- Выписки из ЕГРН в количестве 24 шт., пообъектно см. нижеследующую таблицу «Общие сведения об объектах оценки»;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АН 129407 от 08 мая 2014 года;
- Технический паспорт сооружения «Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра «Волжский Артек» по состоянию на 05 июня 2013 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АН 897751 от 30 декабря 2014 года;
- Технический паспорт сооружения ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/04 кв по состоянию на 30 сентября 2014 года;
- Письмо исх.№01/03/03-03 от 03 марта 2026 года.

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

1. Интернет-сервис «Яндекс. Карты» - <https://yandex.ru/maps/>.
2. Данные Публичной кадастровой карты: <https://nspd.gov.ru/map>
3. Иные источники информации. Для удобства чтения ссылки приведены в тексте отчета.

8.2 Сведения об объектах оценки

Таблица 8.1. Общие сведения об объектах оценки

№ п/п	Объект оценки	Площадь, м2	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, рублей	Кадастровая стоимость, рублей, за 1 кв. м.	Категория земель	Разрешенное использование	Документ
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:354; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	252 083	16:24:050801:354	98 803 780,60	391,95	земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования	Выписка ЕГРН от 12.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18800051
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:356; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	679 929	16:24:050801:356	249 209 888,84	366,52	земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования	Выписка ЕГРН от 12.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18800893
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:357; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	875 375	16:24:050801:357	349 696 730,82	399,48	земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования	Выписка ЕГРН от 12.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18801595
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское, с.Песчаные Ковали, уч.8	478 853	16:24:090704:220	271 283 297,19	566,53	земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования	Выписка ЕГРН от 12.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18803054
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: предоставление коммунальных услуг, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань	32 927	16:24:090704:1776	69 993 203,78	2 125,71	земли населенных пунктов	предоставление коммунальных услуг	Выписка ЕГРН от 12.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18803589
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 4 831 856 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	4 831 856	16:24:050801:2121	2 002 637 612,97	414,47	земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования	Выписка ЕГРН от 12.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18804002
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:355; адрес объекта: Республика Татарстан	813 780	16:24:050801:355	289 742 137,34	356,04	земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования	Выписка ЕГРН от 12.02.2026г. № КУВИ-001/2026-

№ п/п	Объект оценки	Площадь, м2	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, рублей	Кадастровая стоимость, рублей, за 1 кв. м.	Категория земель	Разрешенное использование	Документ
	(Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна						пользования	18805599
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	25 700	16:18:060301:820	72 412,32	2,82	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйстве нного назначения	Выписка ЕГРН от 12.02.2026г. № КУВИ- 001/2026- 18806075
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м, кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано- Ковалинское сельское поселение	1 795 851	16:24:090704:366	60 022 907,56	33,42	земли населенных пунктов	для ведения сельскохозяйстве нного производства	Выписка ЕГРН от 12.02.2026г. № КУВИ- 001/2026- 18806438
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	512 615	16:24:050801:2122	659 991,81	1,29	Земли сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйстве нное производство	Выписка ЕГРН от 12.02.2026г. № КУВИ- 001/2026- 18807516
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	303 405	16:24:170301:213	10 155 875,56	33,47	земли населенных пунктов	для сельскохозяйстве нного производства	Выписка ЕГРН от 12.02.2026г. № КУВИ- 001/2026- 18809491
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	112 901	16:24:170301:215	3 783 854,43	33,51	земли населенных пунктов	для сельскохозяйстве нного производства	Выписка ЕГРН от 12.02.2026г. № КУВИ- 001/2026- 18809805
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	38 295	16:24:170301:231	2 154 277,57	56,25	земли населенных пунктов	для сельскохозяйстве нного производства	Выписка ЕГРН от 12.02.2026г. № КУВИ- 001/2026- 18810053
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	61 044	16:24:170301:232	2 681 272,24	43,92	земли населенных пунктов	для сельскохозяйстве нного производства	Выписка ЕГРН от 12.02.2026г. № КУВИ- 001/2026- 18810372

№ п/п	Объект оценки	Площадь, м2	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, рублей	Кадастровая стоимость, рублей, за 1 кв. м.	Категория земель	Разрешенное использование	Документ
	поселение							
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 25 789 кв.м., кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с.Большие Кабаны	25 789	16:24:160303:437	20 555 457,71	797,06	земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования	Выписка ЕГРН от 12.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18810629
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115 534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	115 534	34:03:120006:928	24 068 042,88	208,32	земли населенных пунктов	инвестиционная площадка	Выписка ЕГРН от 12.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18811161
17	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:14; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	47 898	36:25:6945015:14	117 919 128,24	2 461,88	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	для строительства комплекса придорожного сервиса	Выписка ЕГРН от 26.02.2026г.
18	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46 000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск	46 000	67:18:0030101:702	42 897 668,80	932,56	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	для строительства комплекса придорожного сервиса	Выписка ЕГРН от 24.02.2026г.
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70 004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	70 004	34:03:120006:929	59 503,40	0,85	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	Выписка ЕГРН от 12.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18812923
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 700 м	61 433	32:03:0860402:63	187 984,98	3,06	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения личного подсобного хозяйства	Выписка ЕГРН от 12.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18813148

№ п/п	Объект оценки	Площадь, м2	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, рублей	Кадастровая стоимость, рублей, за 1 кв. м.	Категория земель	Разрешенное использование	Документ
	по направлению на северо-восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье							
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) Россия, Ростовская обл., Азовский район, установлено относительно ориентира. Центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад.кварт. 61:01:0600007, ЗАО "Батайское" (пашня-поле №ПП к уч.2), расположенного в границах участка	100 000	61:01:0600007:1060	1 749 000,00	17,49	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	Выписка ЕГРН от 12.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18813586
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м. кадастровый номер 23:26:0101000:762; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка	96 177	23:26:0101000:762	1 182 015,33	12,29	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	Выписка ЕГРН от 12.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18804611
23	ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0.4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линия ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396	-	16:24:050801:2396	1 779 570,99	-	-	-	Выписка ЕГРН от 12.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18814442
24	Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек" кад. № 16:24:050801:2135, назначение: нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна	-	16:24:050801:2135	11 106,68	-	-	-	Выписка ЕГРН от 12.02.2026г. № КУВИ-001/2026-18814797

Таблица 8.2 Имущественные права на объекты оценки

Имущественные права на объект оценки	Вид права: Общая долевая собственность
Субъект права	Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС - Горизонт", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев.
Ограничения (обременения)	Ограничения (обременения): Доверительное управление, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, сервитут
Правоустанавливающие документы	Выписки из ЕГРН 24 шт.
<i>Реквизиты юридического лица</i>	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «АК БАРС - Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт»
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН: 1021401047799 от 15.08.2002г.
Место нахождения	РТ, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1
Балансовая стоимость, руб.	Сведения не предоставлены. Наличие или отсутствие сведений о балансовой стоимости на результат расчёта справедливой стоимости влияния не оказывает

Таблица 8.3 Сведения об объектах оценки - сооружения

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки	Площадь застройки, м²	Количество, п.м.	Описание	Описание
1	Газопровод высокого давления	2013	-	8120,0	полиэтилен, сталь	подземный
2	Газопровод высокого давления	2013	-	19,2	сталь	надземный
3	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2В-У1	2013	8,80	-	фундамент-бетонный, стены металлические	-
4	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2В-У1	2013	8,80	-	фундамент-бетонный, стены металлические	-

Таблица 8.3 (Продолжение)

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки	Площадь застройки, кв. м	Количество (п/м, шт.)	Описание
1	Воздушная линия ВЛ-10кВ СИП-3 1*95	2014	-	35,0	алюминий
2	Комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0,4 кВ, мощностью 630кВА	2014	-	1,0	фундамент- бетонный, стены металлические
3	Опора	2014	8,80	1,0	железобетон

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

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

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

Текущее использование объектов оценки: оценщик исходил из предположения, что оцениваемые земельные участки используются по назначению.

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

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

Обременения/ограничения: согласно данным выписок из ЕГРН, земельные участки имеют обременение прав в виде доверительного управления. **Позиция №8** имеет обременение в виде сервитута. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 16:18:060301:1081, 16:18:060301:1082, 16:18:060301:832.

Оценщик определял справедливую стоимость объектов оценки исходя из допущения, что объекты оценки свободны от любых обременений и ограничений, а ограничение в виде сервитута для позиции №8 не влияет на рыночную стоимость.

Справочная информация по порядку (позиции №№1-24), по данным сайта: <https://nspd.gov.ru>

Госинформационный портал

← Назад в надрядные объекты

Земельный участок: 16:24:050801:354

☆

Информация Сервисы Объекты Часть 59 Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата прекращения	12.11.2009
Кадастровый номер	16:24:050801:354
Кадастровый квартал	16:24:050801
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна
Площадь участка	252 083 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Земельные участки (территории) общего пользования
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	99 803 780,8 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	391,95 руб./кв. м

Госинформационный портал

← Назад в надрядные объекты

Земельный участок: 16:24:050801:356

☆

Информация Сервисы Объекты Часть 59 Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата прекращения	12.11.2009
Кадастровый номер	16:24:050801:356
Кадастровый квартал	16:24:050801
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна
Площадь участка	679 629 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Земельные участки (территории) общего пользования
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	249 209 888,84 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	366,52 руб./кв. м

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 16:24:050801:357

Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Соседи
Вид объекта недвижимости	Земельный участок			
Вид земельного участка	Землепользование			
Дата присвоения	12.11.2008			
Кадастровый номер	16:24:050801:357			
Кадастровый квартал	16:24:050801			
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна			
Площадь участка	879 379 кв. м			
Статус	Учтенный			
Категория земель	Земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования	Земельные участки (территории) общего пользования			
Форма собственности	-			
Кадастровая стоимость	249 690 730,62 руб.			
Удельный показатель кадастровой стоимости	280,48 руб./кв. м			



Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 16:24:090704:220

Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Соседи
Вид объекта недвижимости	Земельный участок			
Вид земельного участка	Землепользование			
Дата присвоения	27.11.2008			
Кадастровый номер	16:24:090704:220			
Кадастровый квартал	16:24:090704			
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песочно-Ковалинское сельское поселение, с. Разаевка			
Площадь участка	478 853 кв. м			
Статус	Учтенный			
Категория земель	Земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования	Земельные участки (территории) общего пользования			
Форма собственности	-			
Кадастровая стоимость	271 283 297,19 руб.			
Удельный показатель кадастровой стоимости	566,53 руб./кв. м			



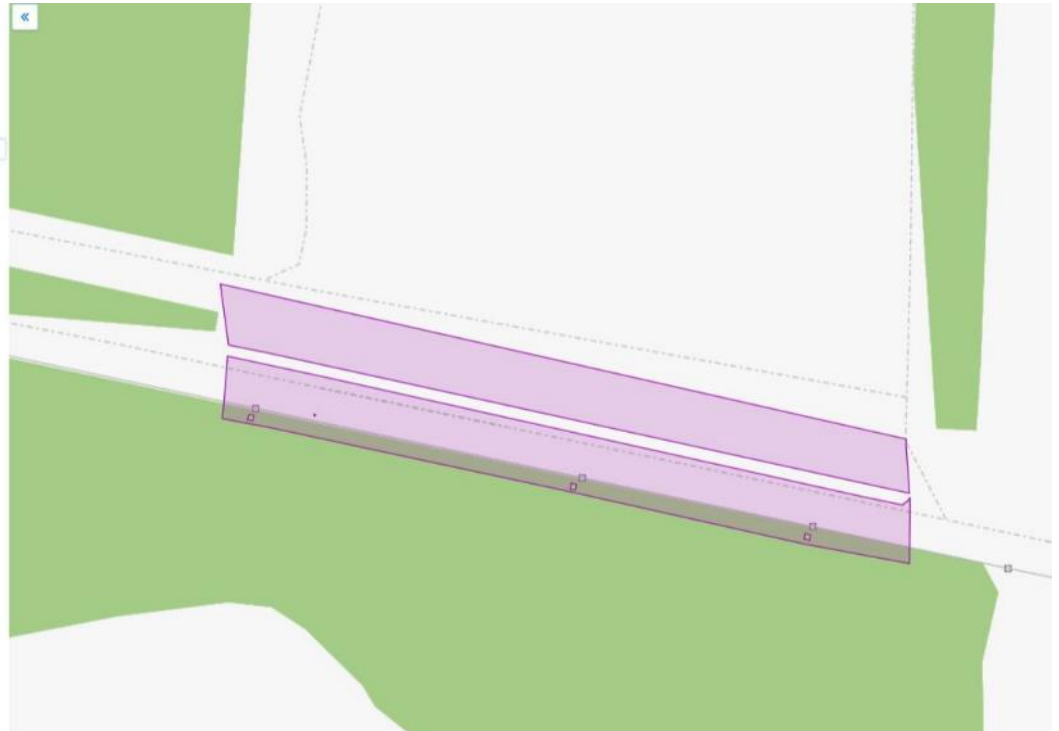
Геоинформационный портал

[Назад в найденные объекты](#)

Земельный участок: 16:24:090704:1776

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Многоконтурный участок
Дата присвоения	05.06.2018
Кадастровый номер	16:24:090704:1776
Кадастровый квартал	16:24:090704
Адрес	Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань
Площадь участка	32 927 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	предоставление коммунальных услуг
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	69 993 203,78 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	2 125,71 руб./кв. м



Геоинформационный портал

[Назад в найденные объекты](#)

Земельный участок: 16:24:050801:2121

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Многоконтурный участок
Дата присвоения	05.09.2011
Кадастровый номер	16:24:050801:2121
Кадастровый квартал	16:24:050801
Адрес	Республика Татарстан, Ленинский муниципальный район, Ижемское сельское поселение, д Новая Поляна
Площадь участка	4 831 850 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Земельные участки (территории) общего пользования
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	2 002 637 612,97 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	414,47 руб./кв. м



Геоинформационный портал

[Назад в найденные объекты](#)

Земельный участок: 16:24:050801:355

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	12.11.2009
Кадастровый номер	16:24:050801:355
Кадастровый квартал	16:24:050801
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Полляна
Площадь участка	813 780 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Земельные участки (территории) общего пользования
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	289 742 137,34 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	356,04 руб./кв. м



Геоинформационный портал

[Назад в найденные объекты](#)

Земельный участок: 16:18:060301:820

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	13.03.2018
Кадастровый номер	16:18:060301:820
Кадастровый квартал	16:18:060301
Адрес	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Боктаровское сельское поселение
Площадь участка	25 700 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	72 412,32 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	2,818 руб./кв. м



Геоинформационный портал

Назад к карточке объекта

Земельный участок: 16:24:090704:366

Информация	Сервис	Объекты	Части ЗУ	Состав
Вид объекта недвижимости	Земельный участок			
Вид земельного участка	Землепользование			
Дата предоставления	21.01.2012			
Кадастровый номер	16:24:090704:366			
Кадастровый квартал	16:24:090704			
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Покочно-Кобальское сельское поселение			
Площадь участка	1795 851 кв. м			
Статус	Учтенный			
Категория земель	Земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования	Для ведения сельскохозяйственного производства			
Форма собственности	-			
Кадастровая стоимость	60 022 907,56 руб.			
Удельный показатель кадастровой стоимости	33,42 руб./кв. м			



Геоинформационный портал

Закрыть карточку

Земельный участок: 16:24:050801:2122

Информация	Сервис	Объекты	Части ЗУ	Состав
Вид объекта недвижимости	Земельный участок			
Вид земельного участка	Землепользование			
Дата предоставления	05.09.2011			
Кадастровый номер	16:24:050801:2122			
Кадастровый квартал	16:24:050801			
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение			
Площадь участка	512 615 кв. м			
Статус	Учтенный			
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения			
Вид разрешенного использования	Сельскохозяйственное производство			
Форма собственности	-			
Кадастровая стоимость	659 991,81 руб.			
Удельный показатель кадастровой стоимости	1,288 руб./кв. м			



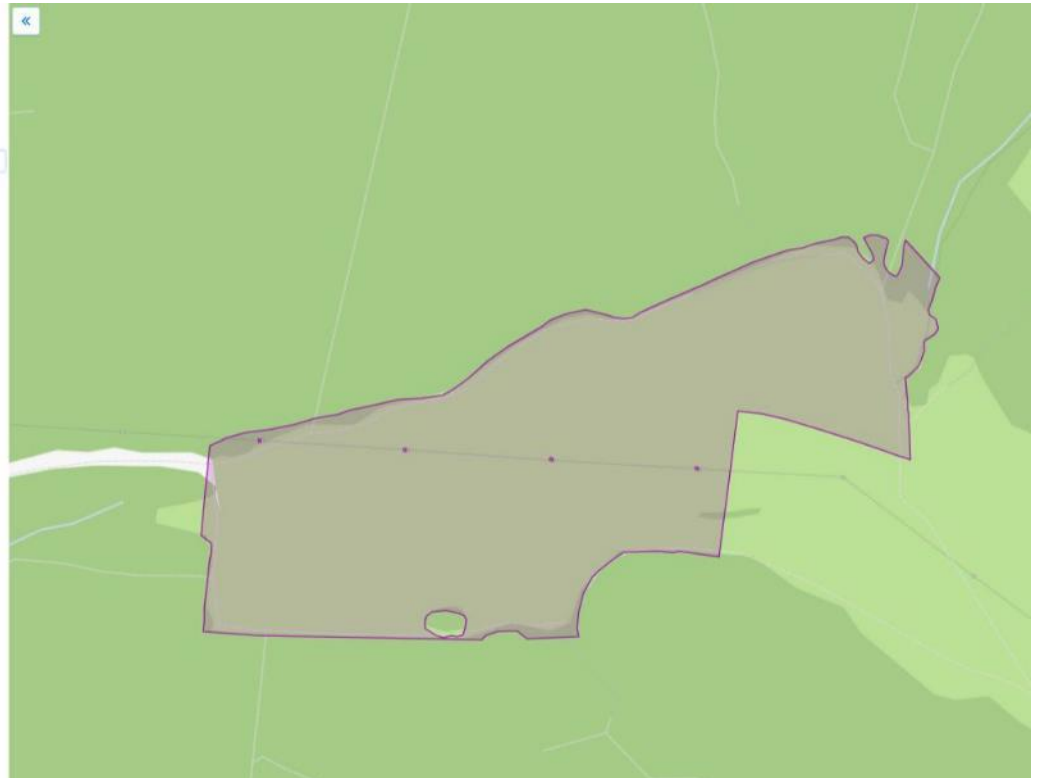
Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 16:24:170301:213

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	09.07.2008
Кадастровый номер	16:24:170301:213
Кадастровый квартал	16:24:170301
Адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение
Площадь участка	303 405 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	10 155 875,56 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	33,473 руб./кв. м



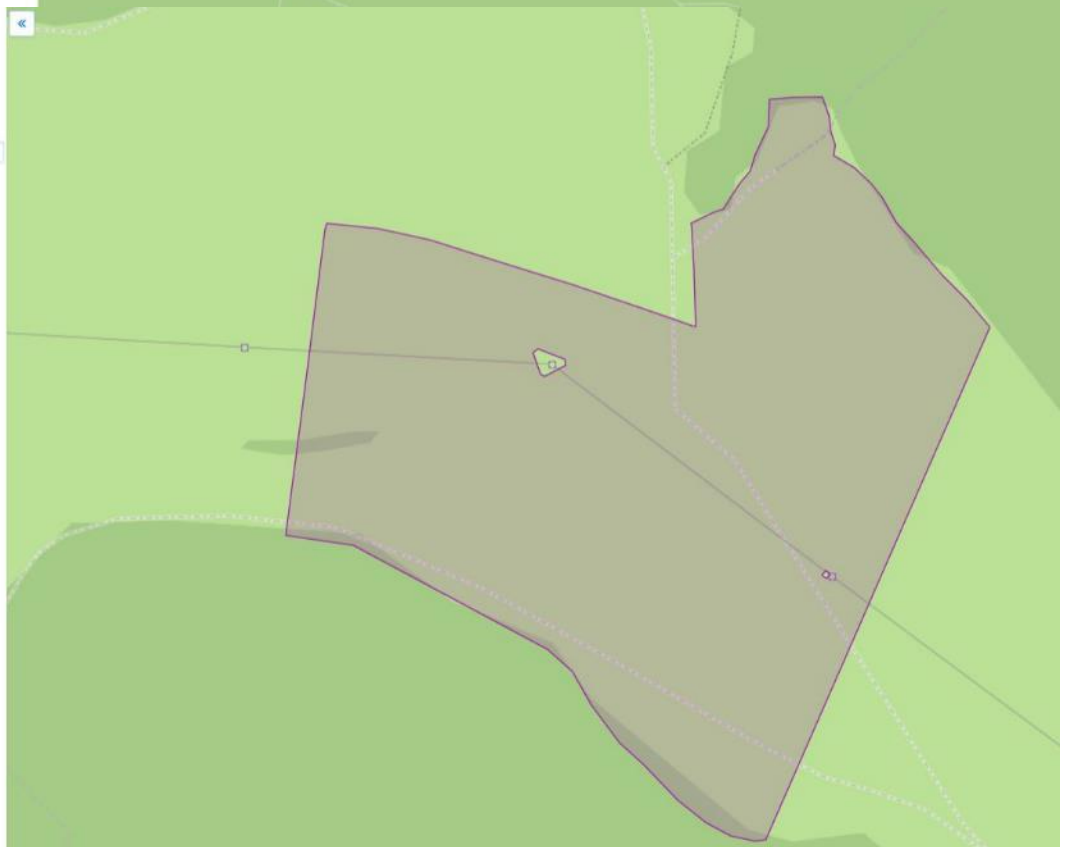
Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 16:24:170301:215

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	14.07.2008
Кадастровый номер	16:24:170301:215
Кадастровый квартал	16:24:170301
Адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение
Площадь участка	112 901 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	3 783 854,43 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	33,515 руб./кв. м



Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 16:24:170301:231

Информация Сервисы Объекты Часты 2У Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	17.12.2008
Кадастровый номер	16:24:170301:231
Кадастровый квартал	16:24:170301
Адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение
Площадь участка	38 295 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	2 154 277,57 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	56,25 руб./кв. м



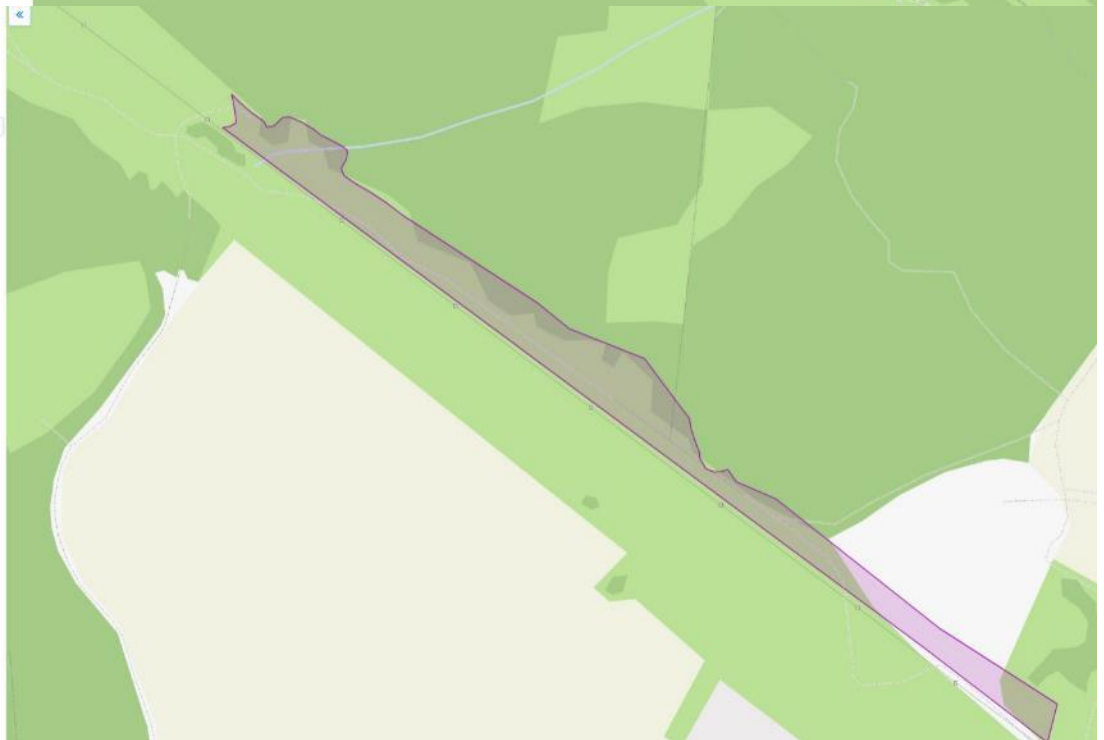
Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 16:24:170301:232

Информация Сервисы Объекты Часты 2У Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	17.12.2008
Кадастровый номер	16:24:170301:232
Кадастровый квартал	16:24:170301
Адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение
Площадь участка	61 044 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	2 681 272,24 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	43,92 руб./кв. м



Геоинформационный портал

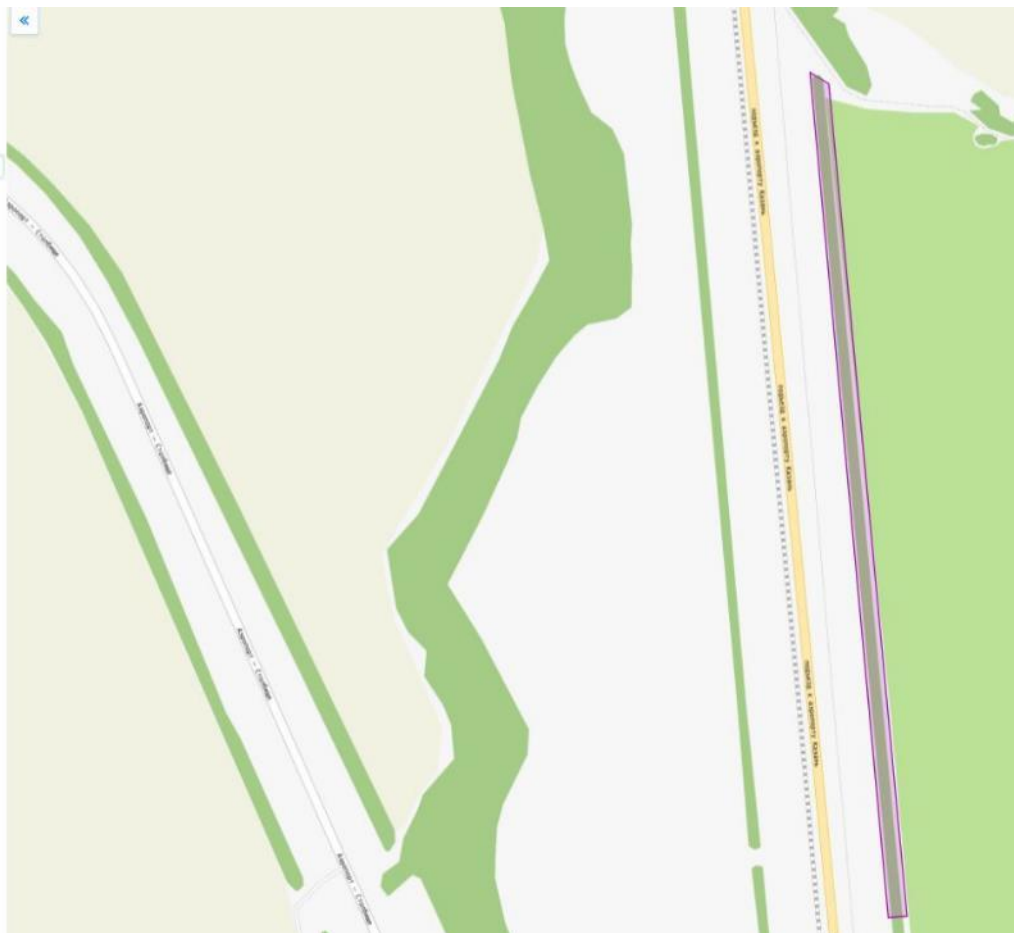
Назад в найденные объекты

Земельный участок: 16:24:160303:437



Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	16.03.2017
Кадастровый номер	16:24:160303:437
Кадастровый квартал	16:24:160303
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение
Площадь уточненная	25 789 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Земельные участки (территории) общего пользования
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	20 555 457,71 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	797,06 руб./кв. м



Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 34:03:120006:928



Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	13.09.2010
Кадастровый номер	34:03:120006:928
Кадастровый квартал	34:03:120006
Адрес	Обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищенского района
Площадь уточненная	115 534 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	инвестиционная площадка
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	24 068 042,88 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	208,32 руб./кв. м

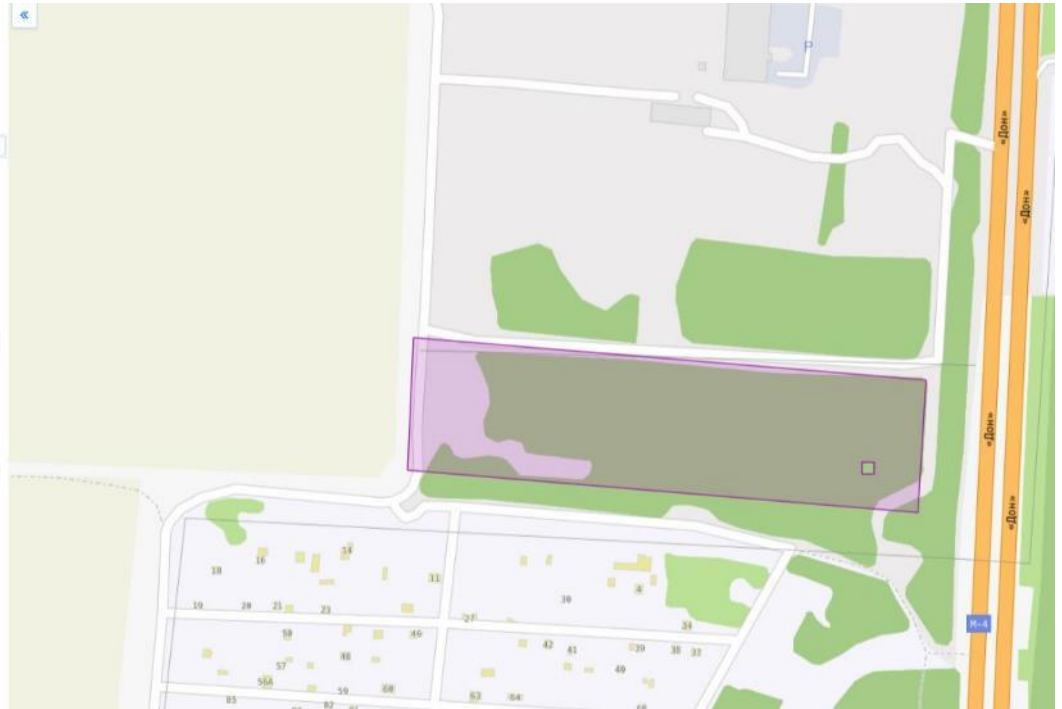


Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 36:25:6945015:14

Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Состав
Вид объекта недвижимости	Земельный участок			
Вид земельного участка	Землепользование			
Дата присвоения	03.02.2006			
Кадастровый номер	36:25:6945015:14			
Кадастровый квартал	36:25:6945015			
Адрес	Воронежская обл, р-н Рамонский, 485 км-450 м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"			
Площадь учтенная	47 898 кв. м			
Статус	Ранее учтенный			
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для размещения			
Вид разрешенного использования	Для строительства комплекса придорожного сервиса			
Форма собственности	Частная			
Кадастровая стоимость	117 919 128,24 руб.			
Удельный показатель кадастровой стоимости	2 461,88 руб./кв. м			

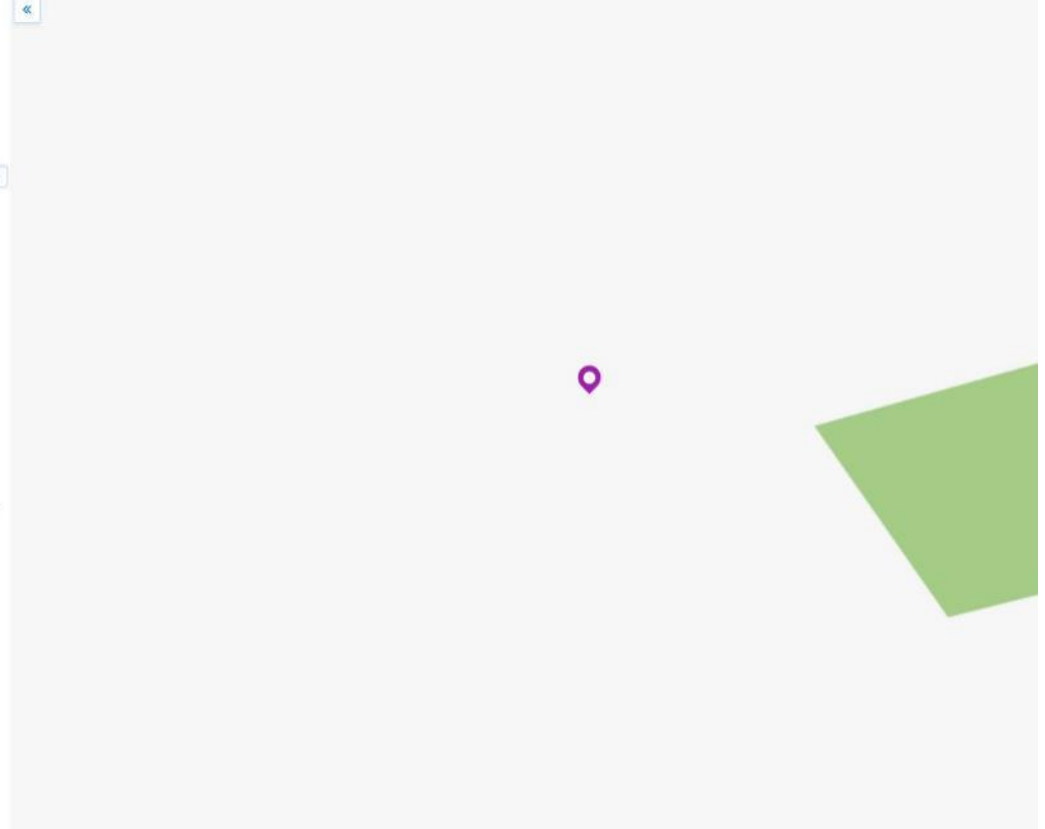


Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 67:18:0030101:702

Без координат границ				
Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Состав
Вид объекта недвижимости	Земельный участок			
Вид земельного участка	Единое землепользование			
Кадастровый номер	67:18:0030101:702			
Кадастровый квартал	67:18:0030101			
Адрес	Российская Федерация, обл. Смоленская, район Смоленский, с/п. Стабенское, южнее д.Семиречье до			
Площадь учтенная	46 000 кв. м			
Статус	Ранее учтенный			
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для размещения			
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов придорожного сервиса			
Форма собственности	-			
Кадастровая стоимость	42 897 688,8 руб.			
Удельный показатель кадастровой стоимости	932,558 руб./кв. м			



Геоинформационный портал

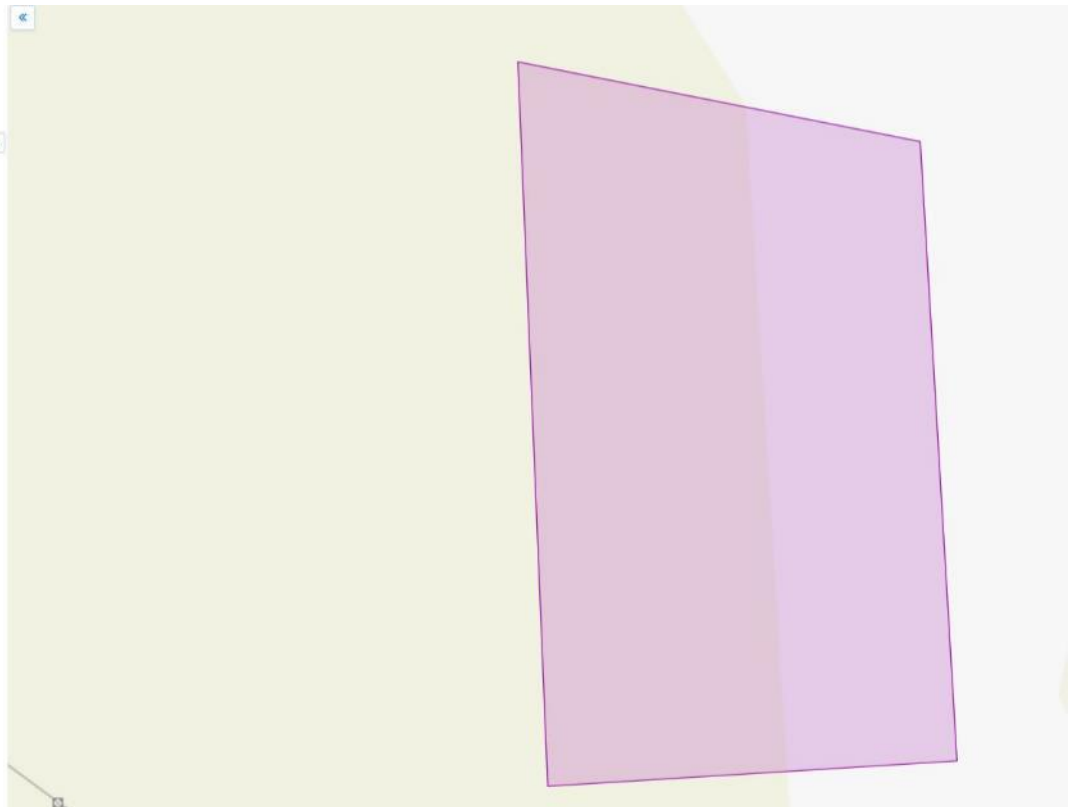
[Назад в найденные объекты](#)

Земельный участок: 34:03:120006:929

☆

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	13.09.2010
Кадастровый номер	34:03:120006:929
Кадастровый квартал	34:03:120006
Адрес	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищенского района
Площадь уточненная	70 004 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	59 503,4 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	0,85 руб./кв. м



Геоинформационный портал

[Назад в найденные объекты](#)

Земельный участок: 32:03:0860402:63

☆

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	01.10.2009
Кадастровый номер	32:03:0860402:63
Кадастровый квартал	32:03:0860402
Адрес	обл. Брянская, р-н Выгоничский, с. Палужье
Площадь уточненная	61 433 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	187 964,98 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	3,06 руб./кв. м



Геоинформационный портал

[Назад в найденные объекты](#)

Земельный участок: 61:01:0600007:1060



Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	30.08.2007
Кадастровый номер	61:01:0600007:1060
Кадастровый квартал	61:01:0600007
Адрес	Ростовская обл., р-н Азовский, центральная часть уч-ка отражена на фрагменте ЖВ ДКК кад.кварт.61:01:60 Развернуть
Площадь уточненная	100 000 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1 749 000 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	17,49 руб./кв. м



Геоинформационный портал

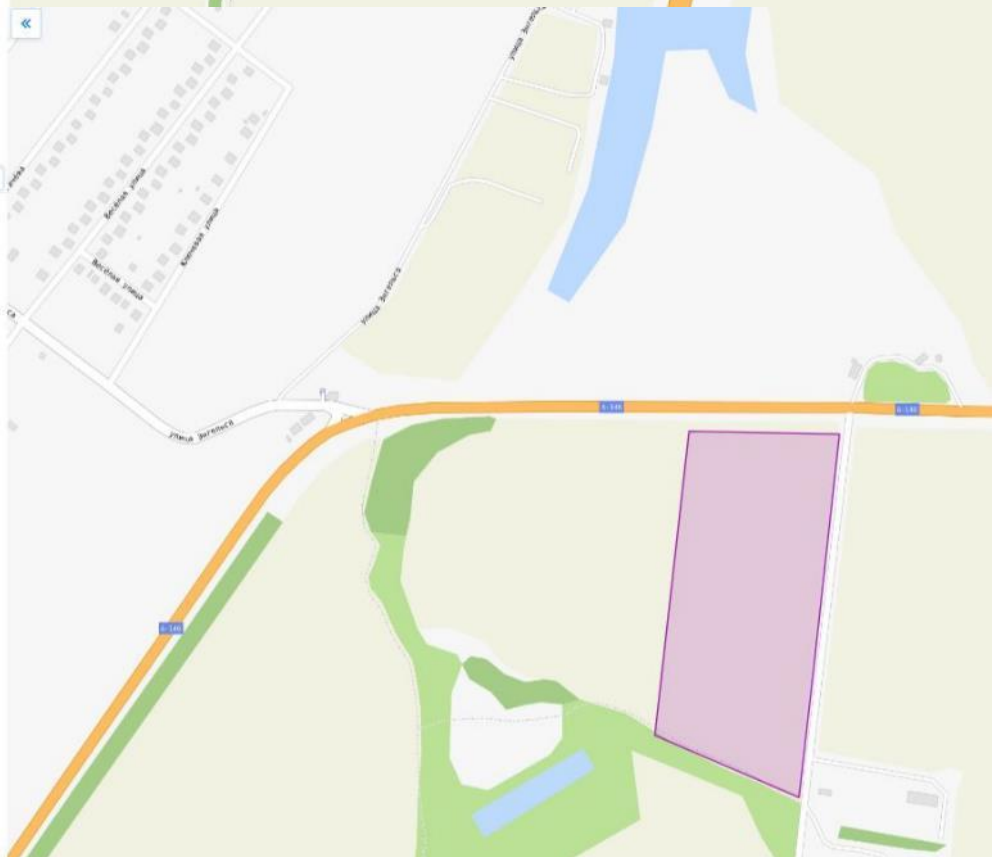
[Назад в найденные объекты](#)

Земельный участок: 23:26:0101000:762



Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	05.04.2007
Кадастровый номер	23:26:0101000:762
Кадастровый квартал	23:26:0101000
Адрес	Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива"
Площадь уточненная	96 177 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1 182 015,33 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	12,29 руб./кв. м



Геоинформационный портал

[Назад в найденные объекты](#)

Сооружение: 16:24:050801:2396



Информация Сервисы Объекты Связанные ЗУ Ча

Дата присвоения	01.12.2014
Кадастровый номер	16:24:050801:2396
Кадастровый квартал	16:24:050801
Адрес	Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Никольское, д Новая Поляна
Наименование	ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект - сложный многоконтурный, количество Развернуть
Назначение	иные Сооружения производственного назначения
Основные характеристики	
Площадь	8,8 кв. м
Статус	Учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1 779 570,99 руб.
Количество этажей (в том числе подземных)	-
Количество подземных этажей	-
Завершение строительства	2014
Ввод в эксплуатацию	-
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-



Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Сооружение: 16:24-050801:2135



Информация Сервисы Объекты Связанные ЗУ Ча...

Вид объекта: сооружение

Дата присвоения: 25.07.2013

Кадастровый номер: 16:24-050801:2135

Кадастровый квартал: 16:24-050801

Адрес: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Никольское, д Новая Поляна

Наименование: Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра

Назначение: [Развернуть](#)

нежилое, производственное (промышленное)

Основные характеристики

Статус: Учетный

Форма собственности: Частная

Кадастровая стоимость: 11 106,68 руб.

Количество этажей (в том числе подземных): -

Количество подземных этажей: -

Завершение строительства: -

Ввод в эксплуатацию: 2013

Сведения о включении объекта

недвижимости в

единый

государственный

реестр объектов

культурного наследия

(памятников истории и

культуры) народов

Российской Федерации



Справочная информация по порядку (позиции №№1-24), по данным сайта: <https://lk.rosreestr.ru/>



Земельный участок

Дата обновления информации: 08.10.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:050801:354
Дата присвоения кадастрового номера	12.11.2009

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна
Площадь, кв.м	252083
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Земельные участки (территории) общего пользования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	98803780.60
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	08.10.2025

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-13/039/2009-342 от 17.11.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-13/039/2009-342 от 17.11.2009



Земельный участок

Дата обновления информации: 08.10.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:050801:356
Дата присвоения кадастрового номера	12.11.2009

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна
Площадь, кв.м	679929
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Земельные участки (территории) общего пользования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	249209888.84
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	08.10.2025

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-13/039/2009-335 от 17.11.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-13/039/2009-335 от 17.11.2009



Земельный участок

Дата обновления информации: 07.10.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:050801:357
Дата присвоения кадастрового номера	12.11.2009

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна
Площадь, кв.м	875375
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Земельные участки (территории) общего пользования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	349696730.82
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	07.10.2025

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-13/039/2009-339 от 17.11.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-13/039/2009-339 от 17.11.2009



Земельный участок

Дата обновления информации: 07.10.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:090704:220
Дата присвоения кадастрового номера	27.11.2008

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с Песчаные Ковали, участок 8
Площадь, кв.м	478853
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Земельные участки (территории) общего пользования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	271283297.19
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	07.10.2025

Ранее присвоенные номера

Условный номер	16-16-13/014/2009-535
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-01/274/2013-892 от 17.09.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-01/274/2013-892 от 17.09.2013



Земельный участок

Дата обновления информации: 21.01.2026

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:090704:1776
Дата присвоения кадастрового номера	06.06.2018
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань
Площадь, кв.м	32927
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	предоставление коммунальных услуг

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	69993203.78
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	20.01.2026

Ранее присвоенные номера

Условный номер	16-16/016-16/149/002/2018-2038
----------------	--------------------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16:24:090704:1776-16/001/2018-1 от 06.06.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 16:24:090704:1776-16/001/2018-2 от 06.06.2018 Доверительное управление № 16:24:090704:1776-16/001/2018-3 от 06.06.2018 № 16:24:090704:1776-16/203/2023-5 от 17.02.2023



Земельный участок

Дата обновления информации: 02.03.2026

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:050801:2121
Дата присвоения кадастрового номера	05.09.2011

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна
Площадь, кв.м	4831856
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Земельные участки (территории) общего пользования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2002637612.97
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	07.10.2025

Ранее присвоенные номера

Условный номер	16-16-26/033/2011-412
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-26/033/2011-412 от 20.09.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-13/027/2009-375 от 20.09.2011



Земельный участок

Дата обновления информации: 08.10.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:050801:355
Дата присвоения кадастрового номера	12.11.2009

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна
Площадь, кв.м	813780
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Земельные участки (территории) общего пользования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	289742137.34
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	08.10.2025

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-13/039/2009-337 от 17.11.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-13/039/2009-337 от 17.11.2009



Земельный участок

Дата обновления информации: 24.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:18:060301:820
Дата присвоения кадастрового номера	13.03.2018
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение
Площадь, кв.м	25700
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	72412.32
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	05.02.2023

Ранее присвоенные номера

Условный номер	16-16/016-16/097/002/2017-8490
----------------	--------------------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Сервитут (право) № 16:18:060301:820-16/032/2018-8 от 09.11.2018
	Общая долевая собственность № 16:18:060301:820-16/032/2018-2 от 13.03.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16:18:060301:820-16/032/2018-5 от 13.03.2018
	Сервитут № 16:18:060301:820-16/032/2018-9 от 09.11.2018



Земельный участок

Дата обновления информации: 26.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:090704:366
Дата присвоения кадастрового номера	21.01.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение
Площадь, кв.м	1795851
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	60022907.56
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	14.08.2025

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-01/274/2013-894 от 17.09.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-01/274/2013-894 от 17.09.2013



Земельный участок

Дата обновления информации: 02.03.2026

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:050801:2122
Дата присвоения кадастрового номера	05.09.2011

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение
Площадь, кв.м	512615
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Сельскохозяйственное производство

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	659991.81
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	08.02.2023

Ранее присвоенные номера

Условный номер	16-16-26/033/2011-410
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-26/033/2011-410 от 20.09.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-13/027/2009-375 от 20.09.2011



Земельный участок

Дата обновления информации: 13.02.2026

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:170301:213
Дата присвоения кадастрового номера	09.07.2008

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 213
Площадь, кв.м	303405
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	10155875.56
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	12.02.2023

Ранее присвоенные номера

Условный номер	16-16-13/019/2008-525
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-26/040/2013-513 от 19.12.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-26/040/2013-513 от 19.12.2013



Земельный участок

Дата обновления информации: 13.02.2026

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:170301:215
Дата присвоения кадастрового номера	14.07.2008

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 215
Площадь, кв.м	112901
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3783854.43
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	12.02.2023

Ранее присвоенные номера

Условный номер	16-16-13/019/2008-528
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-26/040/2013-514 от 19.12.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-26/040/2013-514 от 19.12.2013



Земельный участок

Дата обновления информации: 13.12.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:170301:231
Дата присвоения кадастрового номера	17.12.2008

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 231
Площадь, кв.м	38295
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2154277.57
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	19.02.2024

Ранее присвоенные номера

Условный номер	16-16-13/014/2009-353
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-26/040/2013-515 от 19.12.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-26/040/2013-515 от 19.12.2013



Земельный участок

Дата обновления информации: 13.12.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:170301:232
Дата присвоения кадастрового номера	17.12.2008

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 232
Площадь, кв.м	61044
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2681272.24
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	19.02.2024

Ранее присвоенные номера

Условный номер	16-16-13/043/2008-082
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-26/040/2013-516 от 19.12.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-26/040/2013-516 от 19.12.2013



Земельный участок

Дата обновления информации: 12.01.2026

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:160303:437
Дата присвоения кадастрового номера	16.03.2017
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с Большие Кабаны
Площадь, кв.м	25789
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Земельные участки (территории) общего пользования

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	20555457.71
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	13.11.2025

Ранее присвоенные номера

Условный номер	16-16/003-16/096/002/2017-202
----------------	-------------------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16:24:160303:437-16/001/2017-1 от 17.03.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16:24:160303:437-16/001/2017-2 от 17.03.2017



Земельный участок

Дата обновления информации: 02.09.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	34:03:120006:928
Дата присвоения кадастрового номера	13.09.2010
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищеского городского поселения
Площадь, кв.м	115534
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	инвестиционная площадка

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	24068042.88
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	17.11.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 34-34-16/004/2012-779 от 09.11.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 34-34-16/004/2012-779 от 09.11.2012



Земельный участок

Дата обновления информации: 14.07.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	36:25:6945015:14
Дата присвоения кадастрового номера	03.02.2006
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Воронежская обл, р-н Рамонский, 485 км+450 м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"
Площадь, кв.м	47898
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для строительства комплекса придорожного сервиса

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	117919128.24
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	13.01.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	36:25:69 45 015:0014
-------------------	----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 36-36-26/056/2012-106 от 01.11.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 36-36-26/056/2012-106 от 01.11.2012



Земельный участок

Дата обновления информации: 23.10.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	67:18:0030101:702
Кадастровые номера обособленных, условных участков	67:18:0030101:696 67:18:0030101:697
Дата присвоения кадастрового номера	17.01.2008

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, обл. Смоленская, район Смоленский, с.п. Стабенское, южнее д.Семиречье до автодороги Москва-Минск
Площадь, кв.м	46000
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов придорожного сервиса

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	42897668.80
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	27.03.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	67:18:003 01 01:0702
-------------------	----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 67-67-01/238/2012-988 от 30.10.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 67-67-01/238/2012-988 от 30.10.2012



Земельный участок

Дата обновления информации: 02.09.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	34:03:120006:929
Дата присвоения кадастрового номера	13.09.2010
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищеского городского поселения
Площадь, кв.м	70004
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	59503.40
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	17.11.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 34-34-16/009/2012-887 от 13.09.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 34-34-16/009/2012-887 от 13.09.2012



Земельный участок

Дата обновления информации: 09.02.2026

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	32:03:0860402:63
Дата присвоения кадастрового номера	01.10.2009
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Брянская, р-н Выгоничский, с. Палужье
Площадь, кв.м	61433
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	187984.98
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	17.12.2022

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	32:03:086 04 01:0050
-------------------	----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 32-32-19/006/2012-355 от 04.09.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 32-32-19/006/2012-355 от 04.09.2012



Земельный участок

Дата обновления информации: 02.03.2026

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	61:01:0600007:1060
Дата присвоения кадастрового номера	30.08.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ростовская обл., р-н Азовский, центральная часть уч-ка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад.кварт.61:01:60 00 07. ЗАО Батайское" (пашня- поле № III к, уч.2)
Площадь, кв.м	100000
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1749000.00
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	13.01.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 61-61-02/180/2012-334 от 27.09.2012
---	--



Земельный участок

Дата обновления информации: 26.09.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	23:26:0101000:762
Дата присвоения кадастрового номера	05.04.2007
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива"
Площадь, кв.м	96177
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1182015.33
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	14.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 23-23-17/068/2012-431 от 03.09.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 23-23-17/068/2012-432 от 03.09.2012

8.3 Характеристика местоположения объектов оценки

Местоположение объектов оценки

Схема расположения земельных участков в Лаишевском муниципальном районе

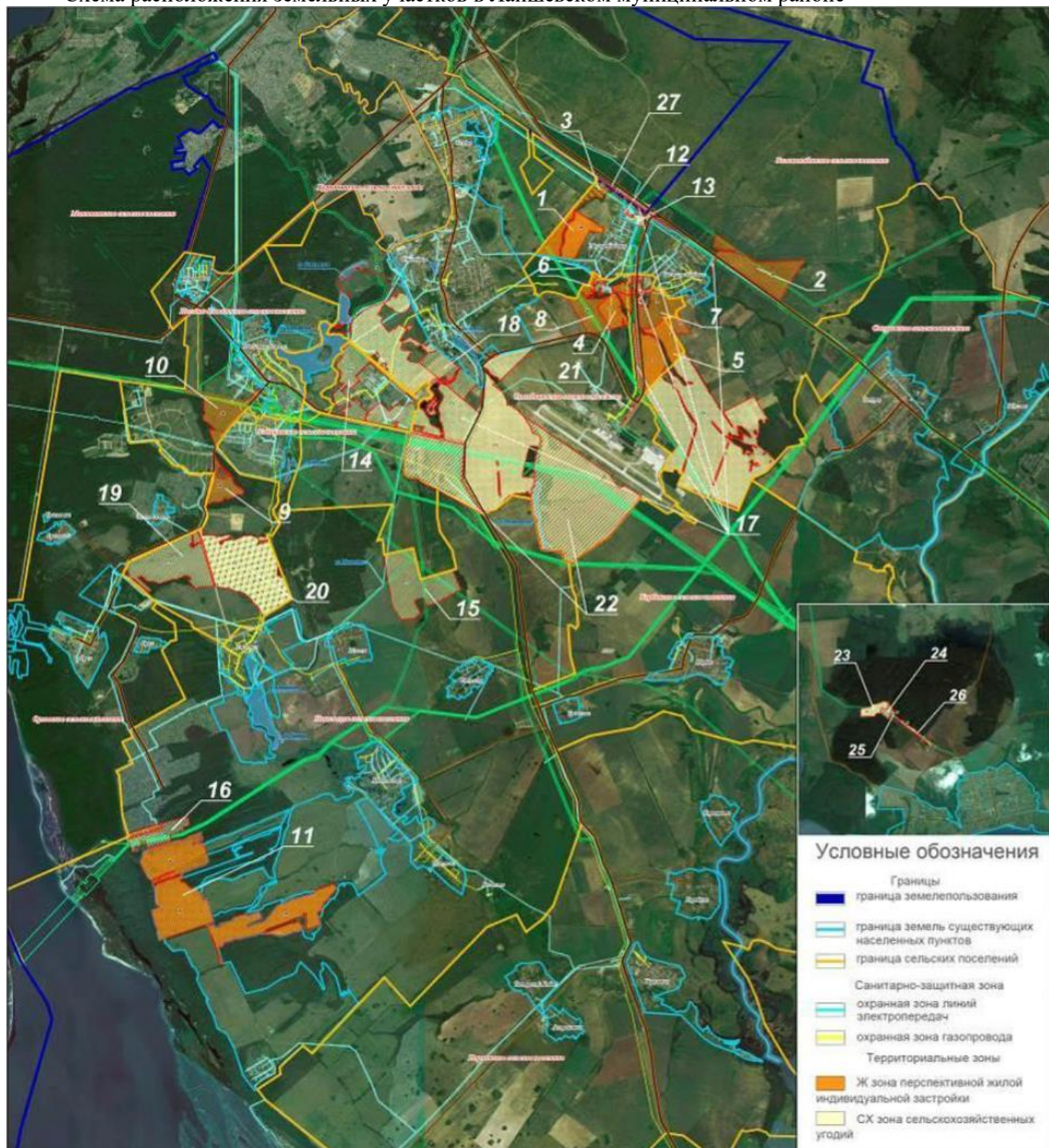


Схема расположения земельных участков в Верхнеуслонском муниципальном районе

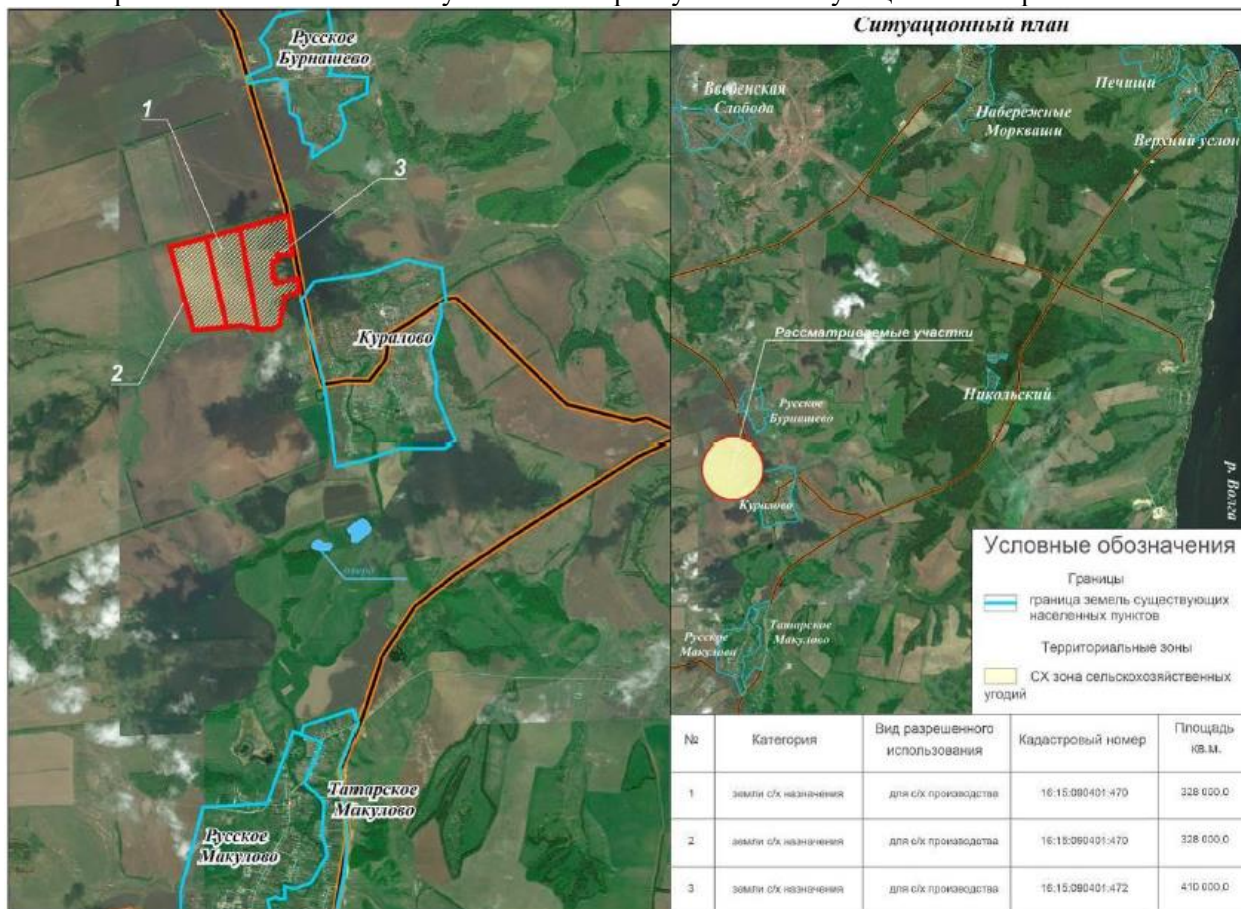


Схема расположения земельного участка в Елабужском муниципальном районе

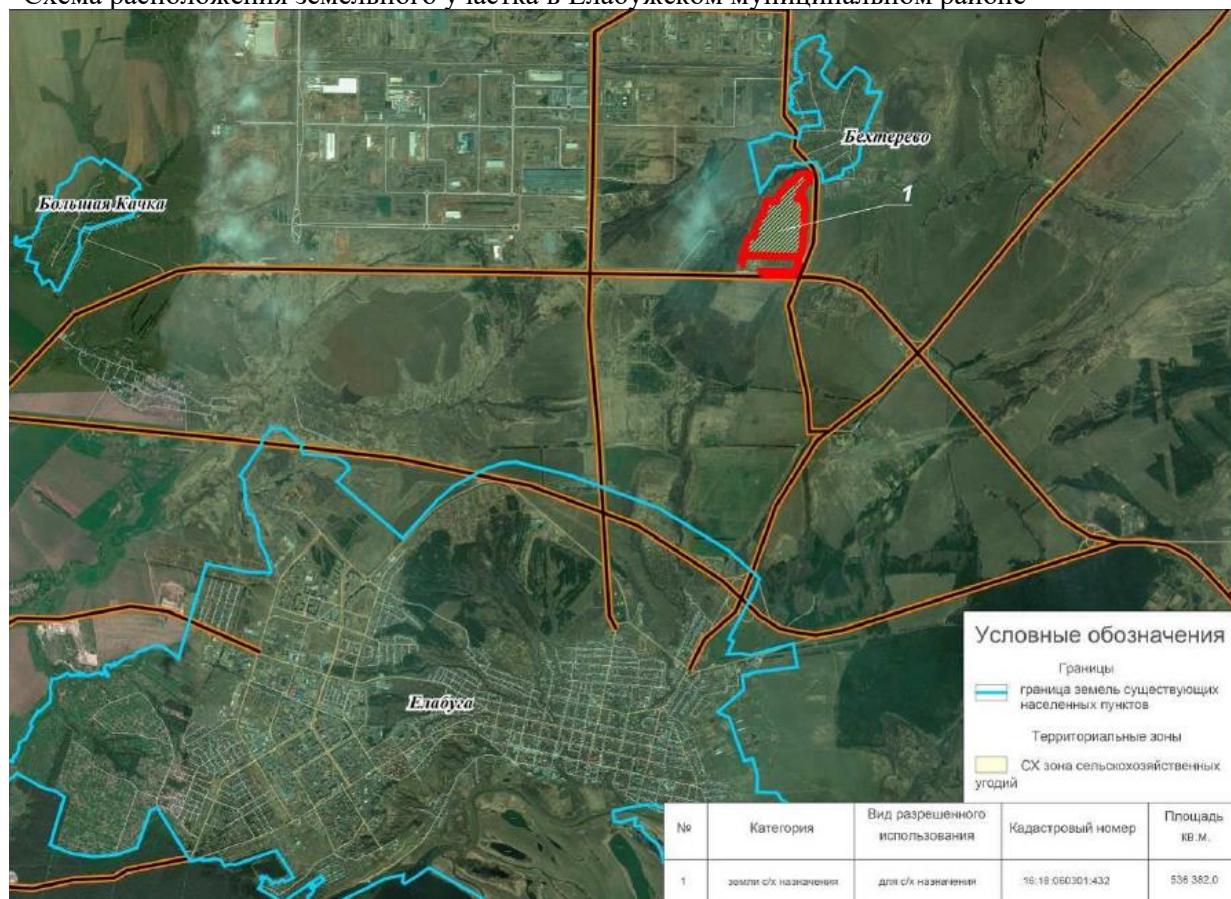


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения

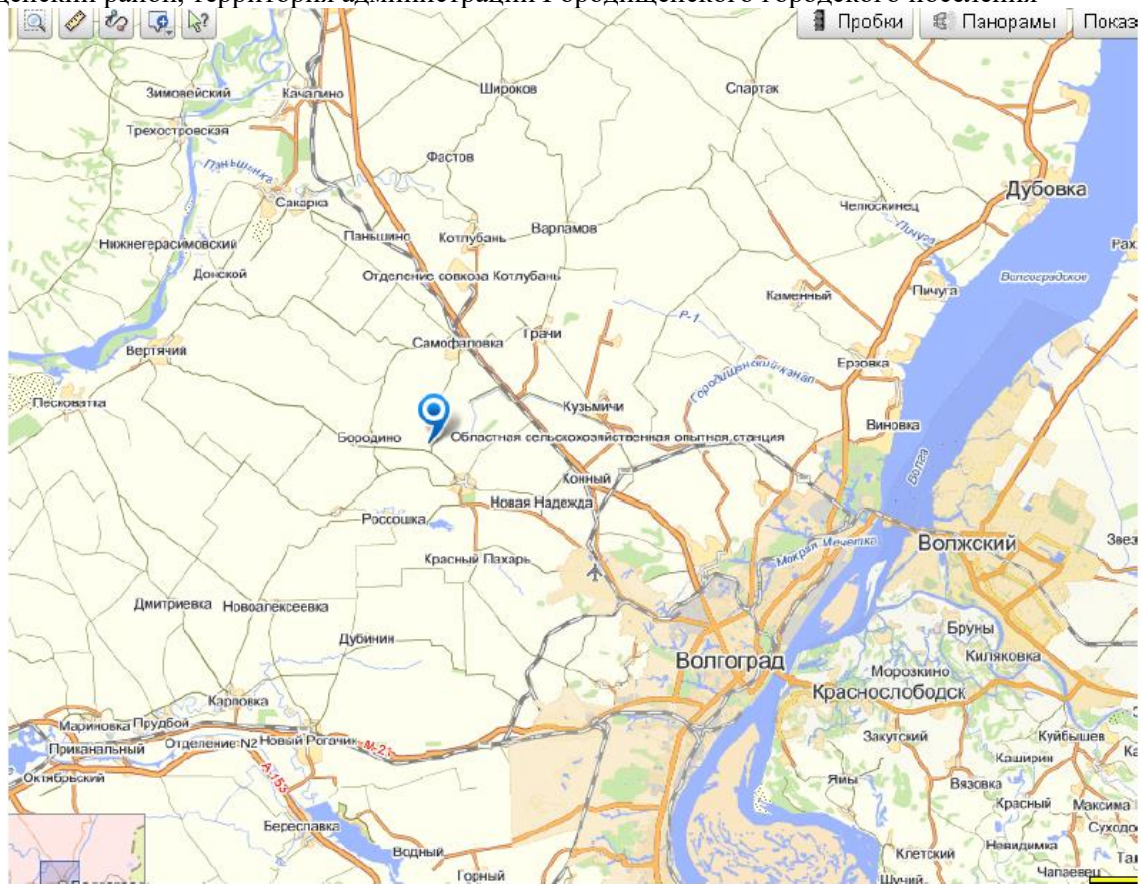


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"

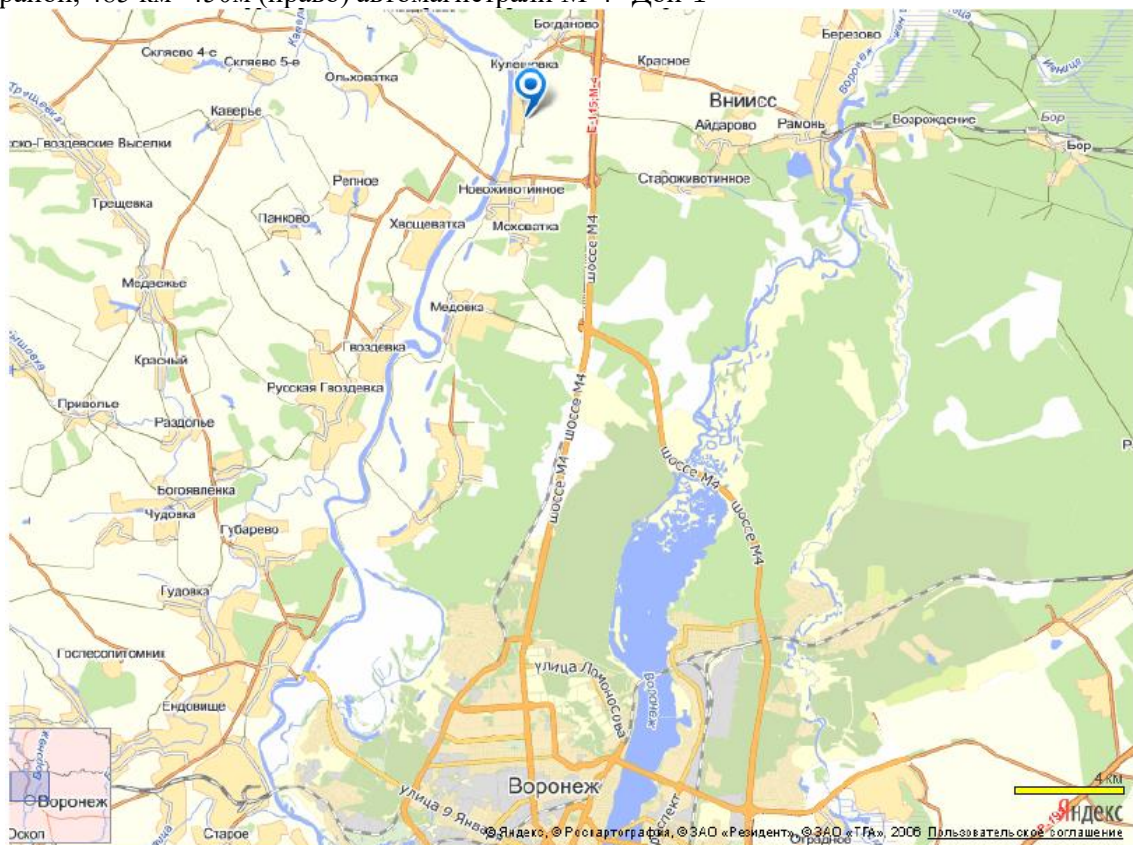


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Пермский край, приг. Краснокамска, западнее д. Никитино, с левой стороны а/д "подъезд к Перми - с. Мысы"

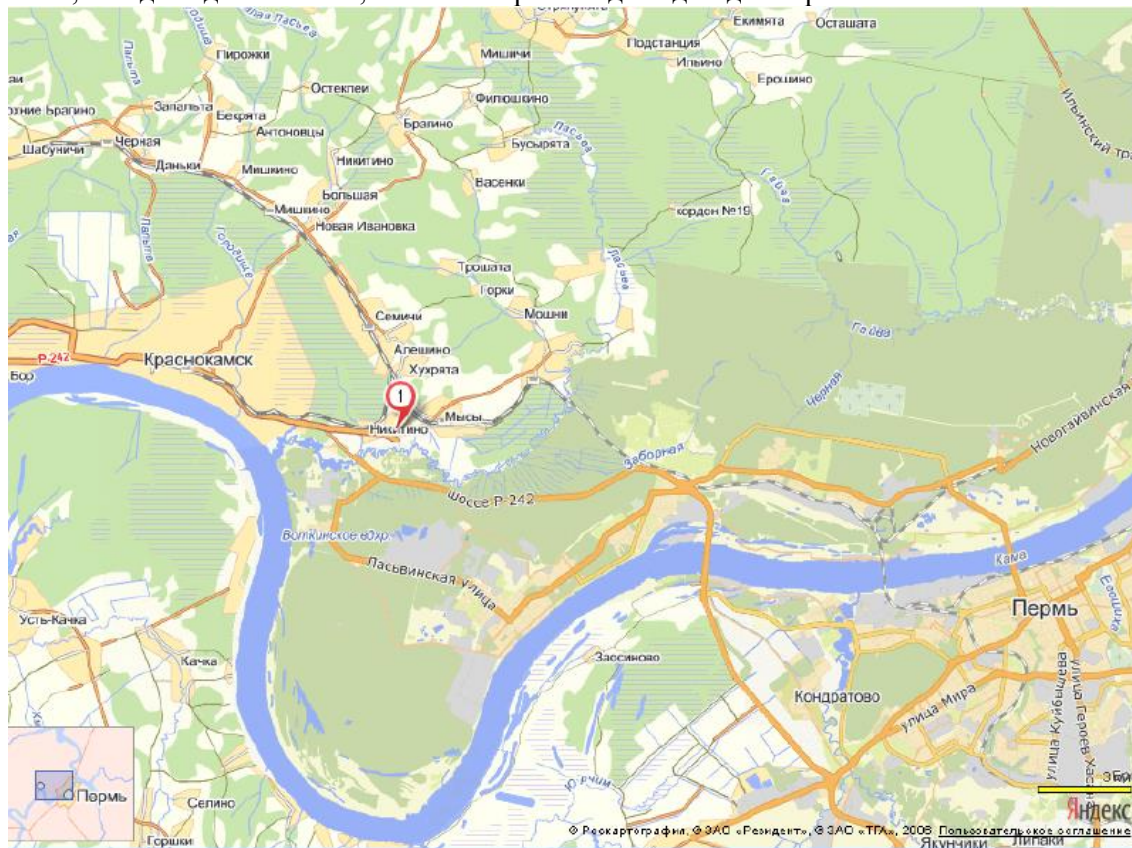


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск

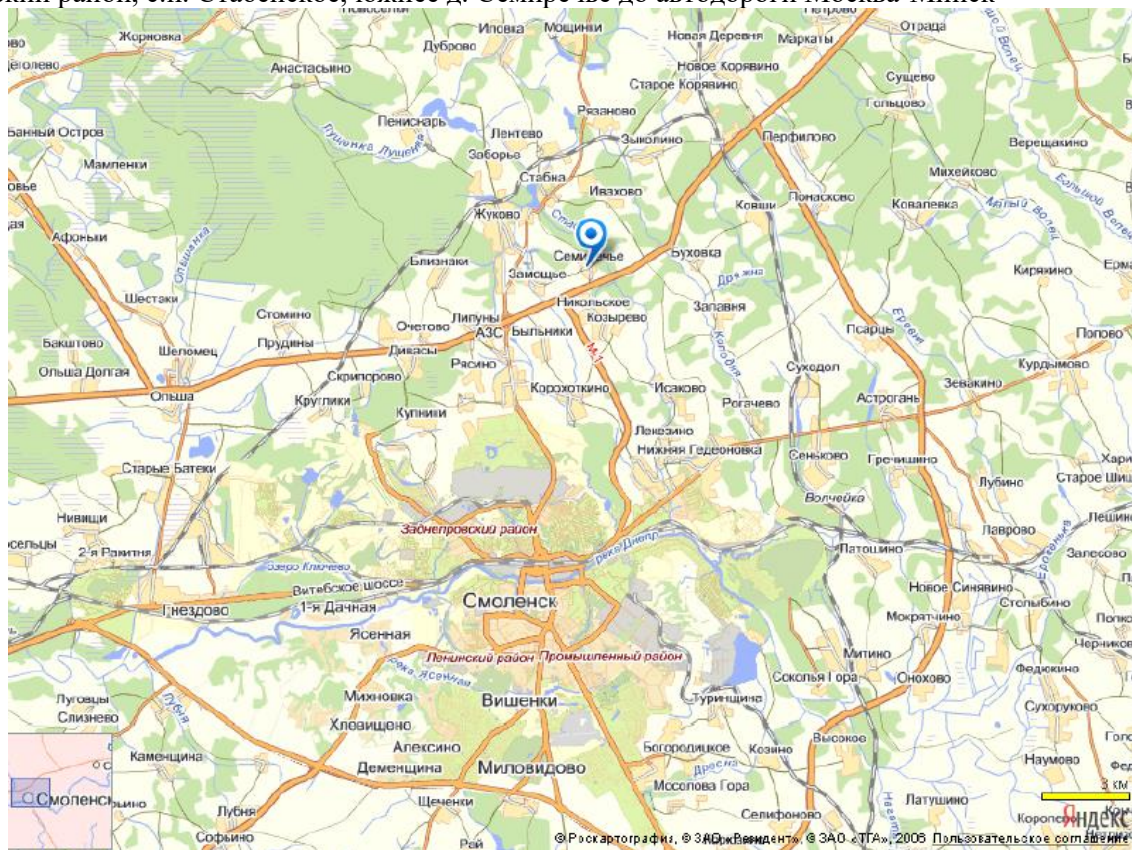


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения

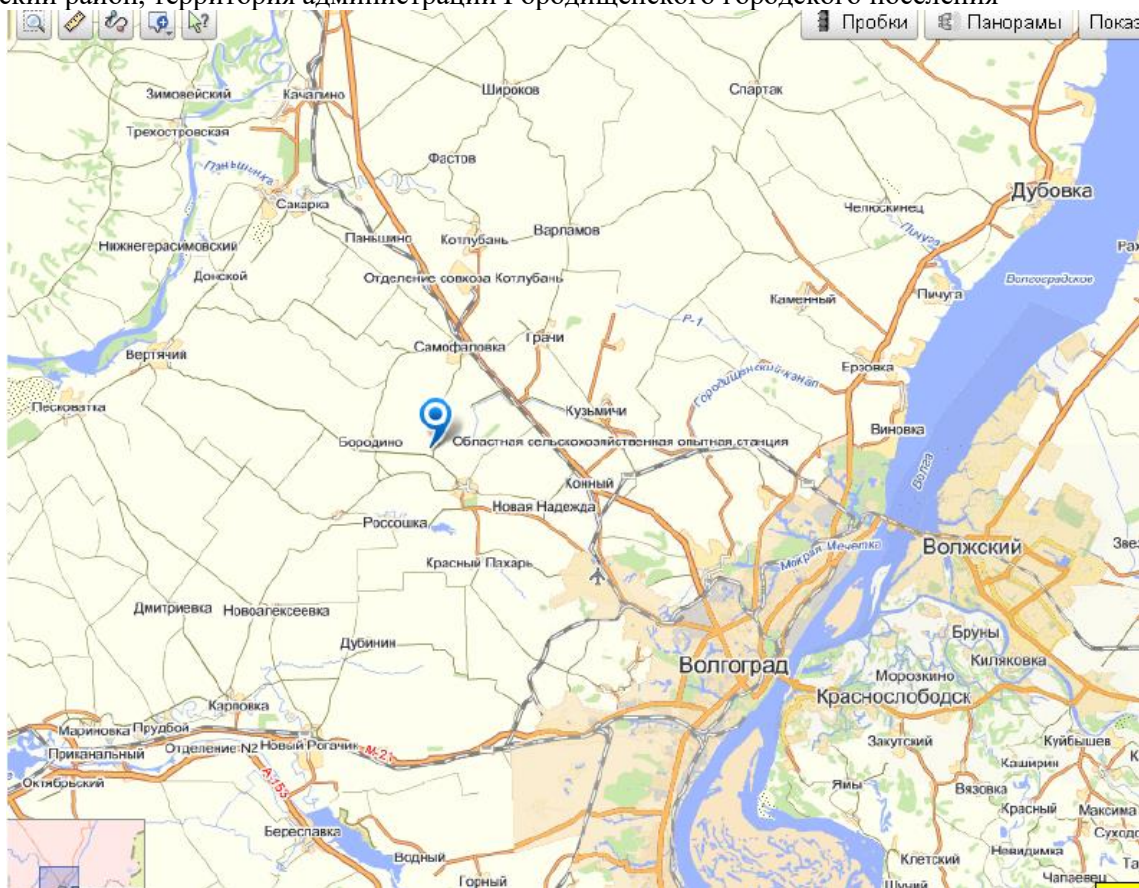


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье

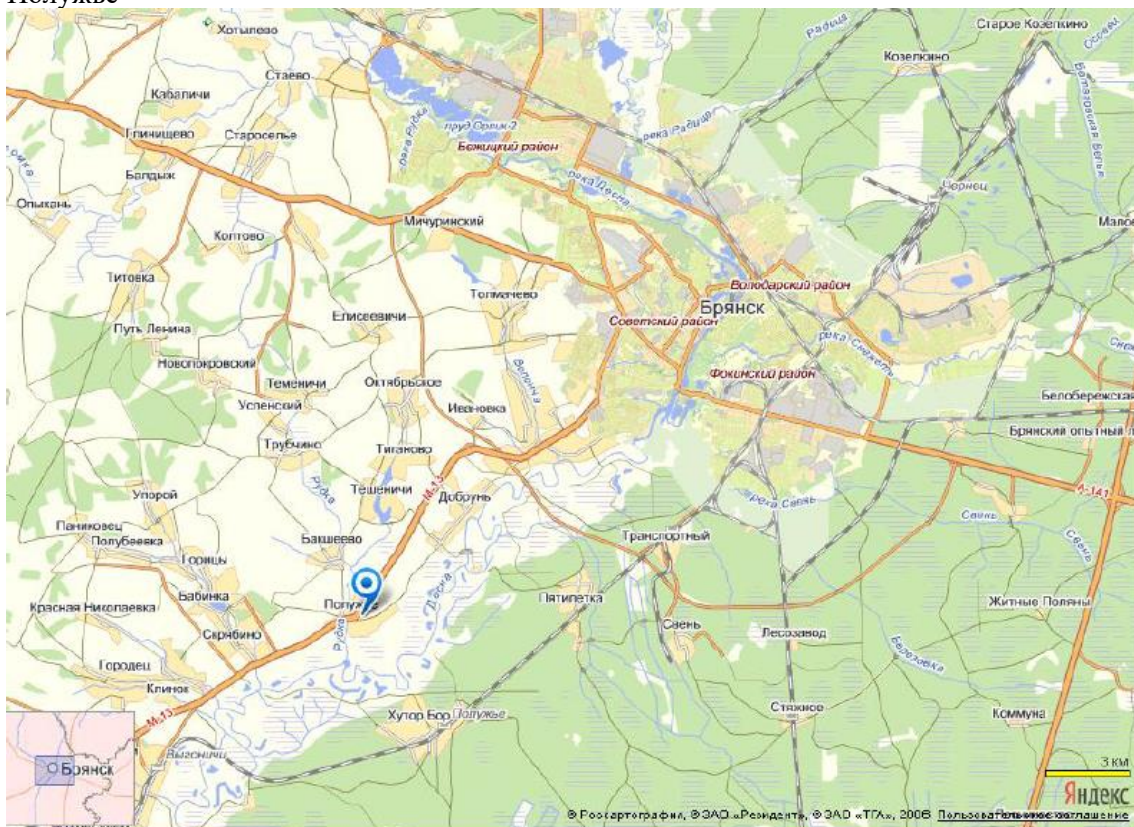


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Ростовская область, Азовский район, ЗАО "Батайское"

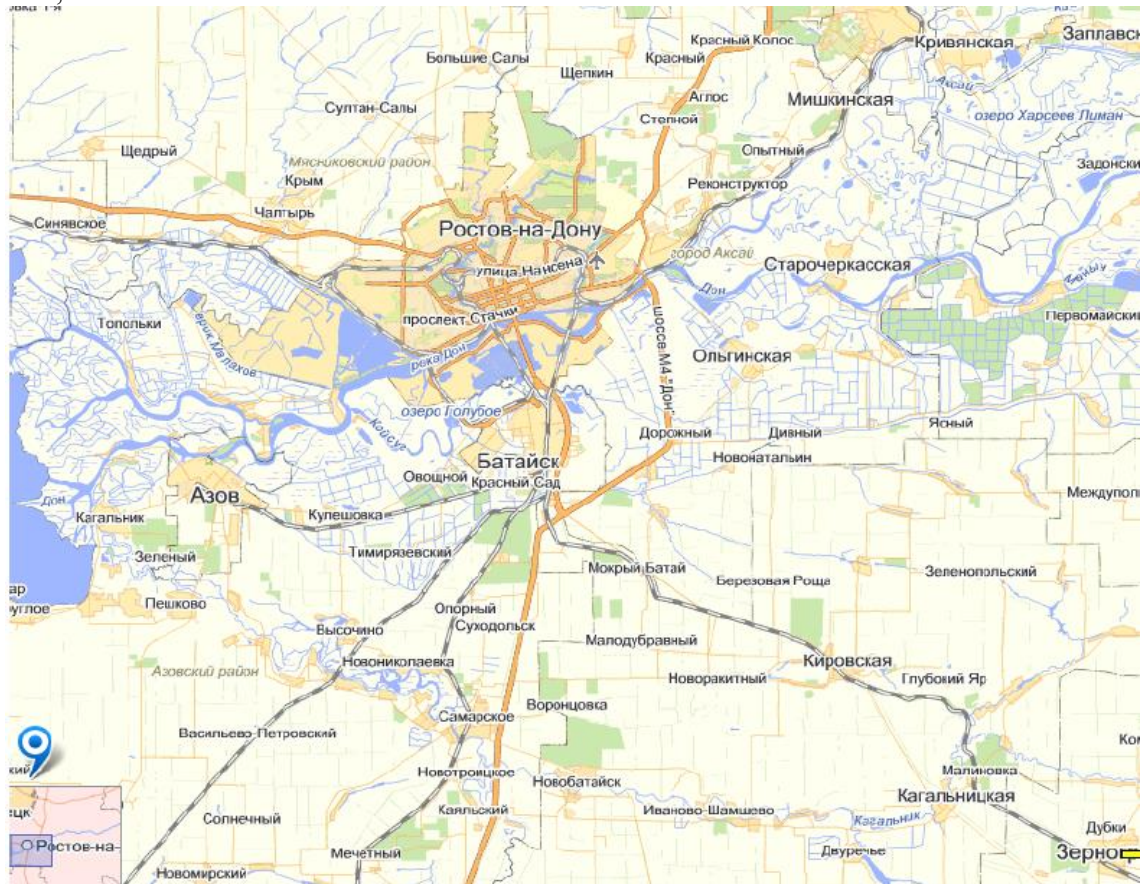
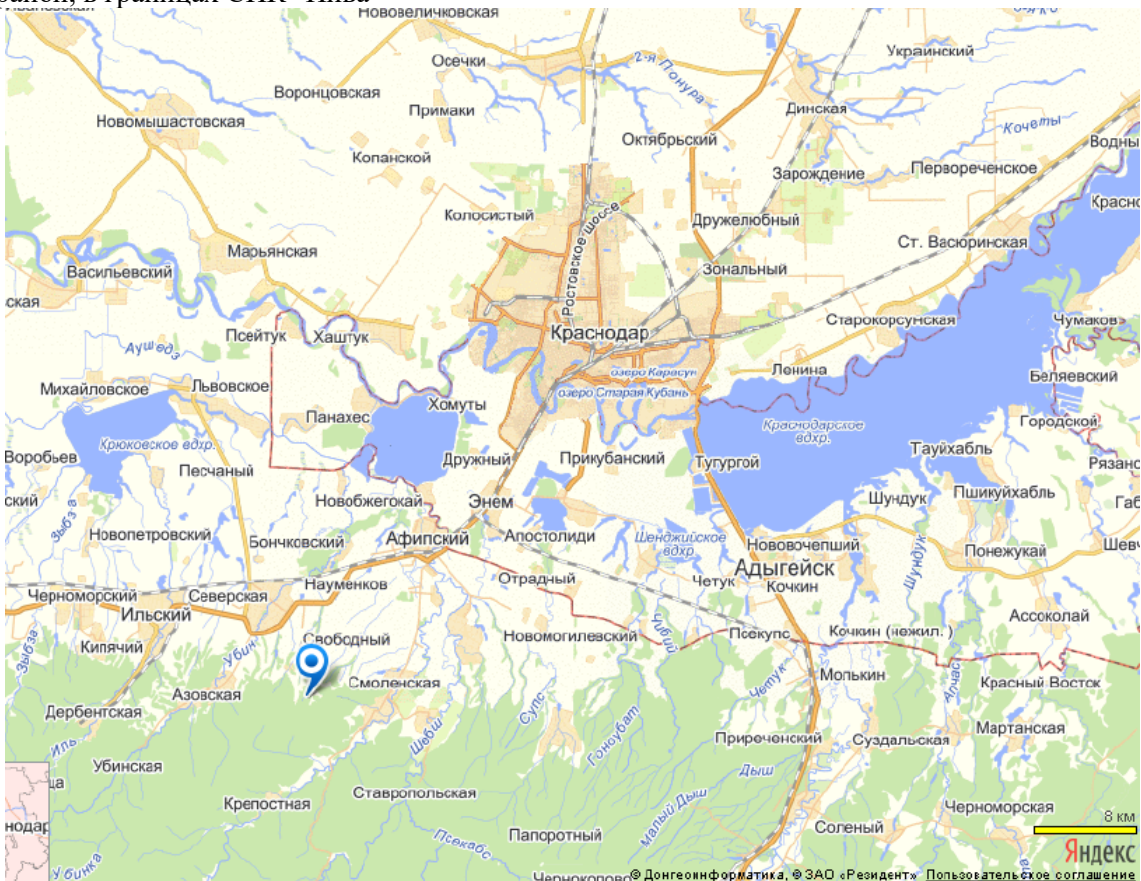


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива"



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

9.1.1. О текущей ситуации в российской экономике. Итоги 2025 года

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2025 года составил +1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 года. При этом темпы роста ВВП за 2024 год пересмотрены «вверх» на +0,6 п.п., до +4,9% г/г (с +4,3% г/г, по 2-й оценке).

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 года рост ВВП составил +1,9% г/г после +0,1% г/г в ноябре, с исключением сезонного фактора – рост на +1,8 м/м SA (в 4 квартале 2025 года ВВП вырос на +1,0% г/г после +0,6% г/г в 3 квартале – отчётные данные Росстата в квартальном разрезе будут в апреле 2026 года).

2. Индекс промышленного производства по итогам 2025 года вырос на +1,3% г/г после +5,1% г/г годом ранее – это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе.

В годовом выражении в декабре наблюдалось ускорение темпов роста ИПП до +3,7% г/г после +0,4% г/г в ноябре. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,3% м/м SA.

3. Обрабатывающая промышленность в 2025 году была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на +3,6% г/г после +9,1% г/г в 2024 году, что выше прогнозных оценок (в прогнозе +3,1% г/г).

В декабре выпуск увеличился на +7,8% г/г после +1,0% г/г в ноябре. С учётом сезонного фактора – рост на +4,1% м/м SA.

3.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2025 года внёс машиностроительный комплекс, выпуск которого достиг +7,7% г/г (+19,8% г/г в 2024 году). В декабре темпы роста комплекса ускорились до +6,5% г/г после -1,0% г/г в ноябре.

Внутри комплекса наибольший рост по итогам года показала отрасль транспортного машиностроения: +32,0% г/г и это выше результата прошлого года (+27,8% г/г), а также самый высокий рост по отрасли за последние 10 лет. Двухзначный рост сохранился и в отрасли компьютерной и электронной техники: +11,7% г/г даже с учётом высокой базы 2024 года, когда выпуск вырос на +26,4% г/г.

В декабре в большинстве подотраслей наблюдался рост выпуска: в производстве машин и оборудования, не включённых в другие группировки +0,9% г/г после -14,6% г/г в ноябре, в производстве

электрического оборудования – +3,0% г/г после -12,2% г/г в ноябре, в отрасли компьютерной и электронной техники: +1,0% г/г после +11,1% г/г в ноябре.

3.2. Рост химической промышленности по итогам 2025 года составил +0,5% г/г после +6,5% г/г в 2024 году. В декабре выпуск комплекса вырос на +1,2% г/г после -1,4% г/г в ноябре.

При этом опережающими темпами росло производство лекарственных средств – здесь зафиксированы двузначные темпы по итогам 2025 года: +15,4% г/г после +19,3% г/г в 2024 году. В декабре высокие темпы сохраняются – рост выпуска на +12,9% г/г после +13,5% г/г в ноябре.

3.3. Темпы роста металлургического комплекса по итогам 2025 года сохранил рост на +2,8% г/г после +6,3% г/г в 2024 году. В декабре ускорение темпов роста комплекса по сравнению с ноябрём до +18,0% г/г после -1,4% г/г.

3.4. Динамика нефтеперерабатывающего комплекса по итогам 2025 года составила -0,4% г/г против -1,4% г/г по итогам 2024 года. В декабре темпы были на уровне -0,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре.

3.5. Выпуск пищевой промышленности по итогам 2025 года изменился на -0,5% г/г после роста на +5,0% г/г в 2024 году. В декабре рост выпуска комплекса составил +1,2% г/г после -0,5% г/г в ноябре.

4. Добывающий сектор по итогам 2025 года показал динамику на уровне в -1,6% г/г после -0,5% г/г годом ранее.

В декабре в целом по сектору выпуск изменился на -2,8% г/г после роста на +0,4% г/г в ноябре. С устранением сезонного фактора -0,4% м/м SA.

5. Объёмы строительных работ по итогам 2025 года увеличились на +2,5% г/г (в 2024 году рост на +3,8% г/г). В декабре объёмы строительства выросли на +4,8% г/г после околонулевой динамики +0,1% г/г в предыдущем месяце.

6. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 2025 года увеличился на +4,9% г/г (за 2024 год - 3,3% г/г) на фоне рекордных урожаев зерновых. В декабре выпуск сохранил двузначные темпы в +15,5% г/г после +20,4% г/г в ноябре.

По предварительным данным Росстата, за 2025 год динамика производства мяса составила -0,2% г/г (за 2024 год – рост +2,2% г/г), молока – рост на +0,5% г/г (за 2024 год – рост на +0,7% г/г), яиц – рост на +4,3% г/г (за 2024 год -0,2% г/г).

7. По итогам 2025 года грузооборота транспорта изменился на -0,7% г/г (за 2024 год – рост на +0,5% г/г). В декабре 2025 года динамика грузооборота транспорта была на уровне в -1,3% г/г после -3,0% г/г в ноябре.

При этом по итогам года грузооборот автомобильного транспорта продолжил рост: +2,9% г/г после +6,9% г/г в 2024 году.

8. По итогам 2025 года потребительская активность показала рост на +2,9% г/г, что практически совпадает с прогнозной траекторией (ожидали +2,7% г/г, в 2024 году +7,1% г/г).

В декабре наблюдалось некоторое ускорение суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению до +3,9% г/г после +3,6% г/г в ноябре.

Оборот розничной торговли в 2025 году продемонстрировал прирост на +2,6% г/г после +7,7% г/г в 2024 году (в прогнозе +2,5% г/г на 2025 год). Оборот розницы в декабре вырос на +3,9% г/г в реальном выражении после +3,3% г/г в ноябре.

Платные услуги населению¹ за прошедший 2025 год увеличились на +2,7% г/г после роста до уровня +4,3% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). В декабре показатель вырос на +3,1% г/г после +3,4% г/г месяцем ранее.

Оборот общественного питания в 2025 году увеличился на +8,7% г/г после +11,9% г/г в 2024 году (факт совпадает с прогнозом). Рост оборота в декабре показал ускорение темпов до +9,4% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

9. Инфляция по итогам 2025 года составила 5,59% г/г после 6,64% г/г в ноябре. В ежемесячном выражении в декабре 2025 года инфляция замедлилась до 0,32% м/м после 0,42% м/м в ноябре. По состоянию на 2 февраля 2026 года инфляция год к году 6,45% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2025 года составил +3,9% г/г, а в декабре 2025 года – снижение на -0,3% г/г после +1,0% г/г в ноябре. В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +1,9% г/г, в декабре 2025 года – снижение на -3,3% г/г после снижения на -1,0% г/г месяцем ранее.

10. На рынке труда по итогам 2025 года уровень безработицы составил в среднем 2,2% рабочей силы. В декабре уровень безработицы незначительно вырос до 2,2% рабочей силы (2,1% в ноябре).

В целом за 11 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,2% г/г и составила 96 772 рубля, реальная – +4,8% г/г (за 11 месяцев 2024 года +17,8% г/г и +8,7% г/г соответственно).

В ноябре 2025 года темпы роста заработных плат в номинальном выражении составили +12,8% г/г после +14,3% г/г в октябре, а её размер – 98 193 рублей, реальная – выросла на +5,8% г/г против +6,1% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2025 года составил +7,7% г/г после роста на +9,9% г/г в 2024 году. В 4 квартале 2025 года реальные доходы выросли на +6,0% г/г после +8,0% г/г в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы в 2025 году выросли на +7,4% г/г (+8,2% г/г в 2024 году), а в 4 квартале на +5,8% г/г после +7,7% г/г кварталом ранее.

По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2025 года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2025 году внесли оплата труда наёмных работников +3,7 п.п. (+6,1% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,2 п.п. (+23,0% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,9 п.п. (+12,9% г/г) и социальных выплат +0,8 п.п. (+5,1% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность														
ВВП*	1,0	1,0	1,9	0,1	1,0	0,6	1,1	1,4	4,9	5,3	4,0	5,0	5,9	4,1
Сельское хозяйство	4,9	12,0	15,5	20,4	7,2	3,8	1,4	0,6	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	2,5	2,3	4,8	0,1	0,6	1,3	1,9	5,8	3,8	5,9	0,5	5,2	3,2	9,0
Оптовая торговля	-2,8	-2,0	1,5	-5,6	-2,5	-2,8	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,9	4,1	3,9	3,6	4,8	2,5	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,6	4,0	3,9	3,3	4,8	2,1	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	3,3	3,1	3,4	3,5	2,7	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	9,6	9,4	8,2	11,2	8,9	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,7	-0,5	-1,3	-3,0	2,7	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,3	-0,6	-2,2	-2,7	3,1	-2,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	0,5 ¹	-	-	-	-3,1	1,5	8,7	8,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство**	1,3	2,3	3,7	0,4	2,5	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых**	-1,6	-0,4	-2,8	0,4	1,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
Обрабатывающие производства**	3,6	4,3	7,8	1,0	3,5	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7

Индекс потребительских цен	8,7	6,6	5,6/6,5 ²	6,6	7,7	8,3	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	1,9	-1,2	-3,3	-1,0	0,7	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-9,8	-15,9	-21,6	-14,7	-11,4	-14,3	-15,0	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	3,9	1,0	-0,3	1,0	2,3	1,9	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 ³	-	-	5,8	6,1	5,3	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата рублей	96 772 ³	-	-	98 193	99 707	96 278	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,2 ³	-	-	12,8	14,3	14,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7	6,0	-	-	-	8,0	9,7	8,3	9,9	11,6	9,8	9,5	8,0	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	5,8	-	-	-	7,7	10,1	7,1	8,2	10,4	8,6	7,0	5,9	6,1
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,1	-0,1	-0,4	0,2	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,4	76,3	76,3	76,5	76,5	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,0	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,1	0,1	-0,2	0,3	0,5	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,7	74,7	74,8	74,8	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,4	74,4	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,2	-7,5	-8,1	-8,9	-5,4	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,3	61,3	61,2	61,4	61,3	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В январе-сентябре 2025 г.

² В декабре 2025 г. / по состоянию на 2 февраля 2026 г.

³ В январе-ноябре 2025 г.

⁴ Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2026 года, данные по ВВП уточнены с 2023 г.).

** Уточнены данные за 2024 г. и 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ¹

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	1,3	2,3	3,7	0,4	2,5	1,2	1,5	0,1	5,1	6,1	3,4	4,8	6,2	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,6	-0,4	-2,8	0,4	1,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5	-0,5	-1,3	-1,4	0,9	-1,0
добыча угля	-1,7	-1,4	-4,8	0,4	0,3	-4,0	-2,6	1,2	3,0	3,3	0,0	1,0	7,5	0,3
добыча металлических руд	1,7	0,4	-2,2	2,3	1,2	0,8	2,9	2,9	2,9	4,9	2,3	1,8	2,5	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-11,6	-15,9	-19,4	-16,4	-12,7	-9,9	-11,7	-8,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,2	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,8	-3,7	-8,5	-2,5	2,7	-0,6	1,5	-4,2	4,3	9,4	2,1	-1,9	7,2	3,4
Обрабатывающие производства	3,6	4,3	7,8	1,0	3,5	2,5	3,6	3,9	9,1	10,9	6,3	9,1	10,2	8,7
пищевая промышленность в т.ч.	-0,5	0,2	1,2	-0,5	0,0	-0,1	-0,7	-1,5	5,0	4,2	3,1	5,8	7,6	5,2
пищевые продукты	-0,4	-0,6	-0,4	-1,2	-0,3	0,9	-1,1	-0,7	4,2	2,8	1,8	6,0	6,7	6,6
напитки	-3,3	0,1	3,5	-2,6	-0,5	-6,7	0,6	-7,8	12,1	12,7	13,0	6,9	16,6	1,1
табачные изделия	6,7	18,0	25,9	21,1	9,2	1,5	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность в т.ч.	-3,5	-2,8	-2,3	-2,9	-3,1	-2,5	-5,2	-3,1	10,2	10,9	4,9	10,3	15,5	11,4
текстильные изделия	-0,6	-0,5	-1,5	-2,9	3,2	4,2	-6,2	0,1	12,0	9,1	8,5	18,2	12,8	3,7
одежда	-2,2	-2,9	-2,3	0,3	-6,6	-4,9	-2,0	1,1	12,0	20,1	5,6	7,3	15,3	15,2
кожа и изделия из неё	-12,6	-6,9	-3,9	-11,8	-5,2	-8,7	-12,2	-21,2	1,5	-11,7	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-5,1	-8,7	-9,1	-9,1	-7,7	-4,4	-5,2	-1,8	4,3	2,2	1,1	5,0	10,3	1,3
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,5	-5,5	-6,9	-6,1	-3,5	-3,1	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,0	-1,6
бумага и бумажные изделия	-3,9	-6,9	-8,3	-7,3	-5,0	-3,6	-3,5	-1,2	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-13,7	-23,3	-17,5	-23,2	-28,5	-10,7	-14,7	-4,4	1,8	-4,7	-5,2	11,2	9,5	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	-0,2	-0,8	0,4	-0,1	-3,5	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс в т.ч.	0,5	-0,2	1,2	-1,4	-0,1	-0,3	0,6	1,9	6,5	6,9	5,4	5,2	8,7	4,9
химические вещества и химические продукты	-0,8	-1,9	-0,6	-2,6	-2,5	-1,9	0,5	0,0	4,6	4,7	3,6	2,5	7,8	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,4	15,6	12,9	13,5	21,0	17,5	11,9	16,8	19,3	25,2	18,9	19,7	12,5	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-6,7	-6,2	-1,4	-8,7	-8,0	-8,8	-8,3	-3,1	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-8,3	-7,4	-5,7	-6,4	-9,5	-9,5	-8,3	-7,8	6,8	5,1	4,8	6,2	13,1	0,9
металлургический комплекс в т.ч.	2,8	6,3	18,0	-1,4	1,6	-0,9	2,0	4,5	6,3	5,1	3,3	9,5	8,7	8,7
металлургия	-2,1	2,9	16,9	-4,1	-4,2	-7,0	-2,5	-1,6	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	18,0	16,7	21,5	7,1	19,6	17,9	16,0	23,4	30,4	30,1	18,3	40,0	38,6	26,4

в % к соотв. периоду предыдущего года	2025	IV кв. 25	дек.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс в т.ч.	7,7	3,2	6,5	-1,0	3,4	9,3	7,8	13,7	19,8	20,5	15,0	18,9	26,4	25,0
компьютеры, электроника, оптика	11,7	6,5	1,0	11,1	9,3	13,3	17,8	12,4	26,4	27,8	18,6	25,9	36,4	39,4
электрооборудование	-3,8	-5,3	3,0	-12,2	-9,7	-3,6	-5,3	0,1	9,7	14,7	4,8	6,0	13,1	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-6,9	-6,1	0,9	-14,6	-6,8	-13,2	-6,4	-1,0	2,2	4,3	-3,5	1,7	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-23,1	-31,5	-20,2	-35,3	-38,4	-25,5	-23,2	-9,9	18,5	12,5	10,2	19,7	37,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	32,0	26,3	28,6	18,5	30,4	40,1	28,1	38,9	27,8	29,3	27,4	26,2	27,1	29,0
прочие производства в т.ч.	-1,9	-4,3	-7,2	-5,0	2,4	-1,2	-2,3	2,3	13,2	17,0	7,2	14,0	13,7	7,0
мебель	-6,9	-3,6	-1,6	-3,9	-5,6	-9,4	-10,2	-4,8	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	0,3	5,7	15,8	2,3	-1,5	-4,8	-2,0	1,7	12,0	7,4	9,5	18,6	14,4	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	-1,2	-6,1	-12,1	-6,4	4,8	1,2	-0,6	3,9	12,7	20,3	5,6	12,4	10,0	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,6	-1,0	-0,7	-3,4	1,1	0,1	0,1	-4,5	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-4,3	-4,5	-6,2	-3,2	-3,9	-4,6	-5,0	-3,2	4,1	3,2	3,2	5,0	5,2	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2024 г. и 2025 г.

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/021bb908e9cb3b7fd5d6481b0cef1cfb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2025_goda.pdf

О текущей ценовой ситуации на 18 февраля 2026 года.

1. На неделе с 10 по 16 февраля 2026 года темпы роста потребительских цен снизились до 0,12% н/н.
2. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,15% н/н, в том числе на плодоовощную продукцию – до 0,7% н/н. На остальные продукты питания темпы роста цен составили 0,1% н/н. Сохранилось удешевление молочной продукции (-0,2% н/н), сыра (-0,1% н/н), круп (рис подешевел на -0,2%, гречневая крупа – на -0,1% н/н) и масла сливочного (-0,4% н/н). Продолжили дешеветь свинина и мясо кур (по -0,4% н/н), на говядину замедление роста цен (до 0,4% н/н). Цены на масло подсолнечное и муку не

изменились (0,0% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров цены не изменились (0,00% н/н). Подешевели электро- и бытовые приборы (-0,8% н/н), в том числе электротовары (-1,7% н/н), средства связи (-0,6% н/н), телерадиотовары (-0,5% н/н). Также снизились цены на строительные материалы (-0,1% н/н), продолжили снижаться цены на одежду (-0,2% н/н), на обувь цены не изменились. Стабильны цены на легковые автомобили (0,0% н/н), как на отечественные, так и на иномарки. Темпы роста цен на медикаменты снизились до 0,3% н/н. Замедлился рост цен на бензин (до 0,11% н/н), на дизельное топливо сохранился околонулевой рост цен (0,02% н/н).

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 10 по 16 февраля 2026 года темпы роста цен составили 0,27% н/н. Продолжилось удешевление поездки на отдых на Черноморское побережье России (-0,1% н/н). Темпы роста цен на бытовые услуги и на услуги по восстановлению зуба пломбой практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,4% н/н).

5. В период с 10 по 16 февраля на мировых рынках продовольствия средний рост цен составил 0,4% (+0,3% недель ранее). В годовом выражении в феврале продовольственные товары подешевели на 0,8% г/г. На отчетной неделе увеличилась стоимость пшеницы в США (+3,9%) и во Франции (+0,7%), кукурузы (+0,5%), белого сахара (+2,0%) и говядины (+0,4%). Продолжился рост стоимости соевых бобов (+1,0%), при этом сохранилось снижение цен на сахар-сырец (-2,4%) и пальмовое масло (-0,5%). Соевое масло незначительно подешевело к прошлой неделе (-0,3%). Мировые цены на свинину не изменились.

6. На мировом рынке удобрений цены уменьшились на 1,6% (+1,1% на прошлой неделе) из-за снижения стоимости как смешанных (-1,4%), так и азотных (-1,8%) удобрений. В годовом выражении в феврале удобрения подорожали на 8,0% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов отмечается незначительное снижение на 0,5% (-0,7% недель ранее) на фоне отрицательной динамики в ценах на железную руду (-1,2%) и металлопрокат (-0,5%). Стоимость металлолома и арматуры сохранилась на уровне прошлой недели. В годовом выражении в феврале цены на черные металлы уменьшились на 0,7% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены снизились на 1,9% (-0,6% на прошлой неделе), что обусловлено сокращением стоимости алюминия (-1,8%), меди (-2,0%) и никеля (-1,8%). В годовом выражении в феврале цветные металлы выросли в цене на 22,0% г/г.

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/cf7c7c8a389b19cd7666a1c4c4859320/o_tekushchey_cenovoy_situacii_18_fevralya_2026_goda.pdf

9.1.2 Анализ общей политической, экономической и социальной обстановки в регионе. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан за январь-декабрь 2025 года

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Январь-декабрь 2025	В % к январю-декабрю 2024	Декабрь 2025 в % к		Справочно:		
			декабрю 2024	ноябрю 2025	январь-декабрь 2024 в % к январю-декабрю 2023	декабрь 2024 в % к декабрю 2023	ноябрю 2024
Индекс промышленного производства ^{1,2}	x	109,9	106,7	109,0	106,1	111,1	116,1
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами ^{2,3} , млн рублей	6035628,2	106,8	86,2	109,0	119,2	126,4	131,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» ⁴ , млн рублей	1025309,7	100,2	100,5	105,4	117,6	111,7	100,2
Ввод в действие жилья, тыс. кв. м. общей площади	3515,1	101,8	90,5	112,2	100,5	101,8	176,0
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	400335,8	107,3	x	x	110,1	x	x
Оборот розничной торговли, млн рублей	1786672,5	102,8	104,2	110,2	108,2	102,5	112,0
Объем платных услуг населению, млн рублей	561529,5	109,0	114,0	108,0	103,8	99,5	107,4
Индекс потребительских цен	x	109,4	106,6	100,4	108,4	109,7	101,3
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	95,8	88,7	97,3	114,9	106,4	98,7
в том числе реализуемых на внутреннем рынке	x	99,0	92,5	97,4	113,4	107,3	99,0
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек	3,3	x	102,1	101,0	x	75,3	97,7

¹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства на основе данных о динамике производства важнейших товаров предпринимателей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

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

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

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

	Январь-ноябрь 2025	В % к январю-ноябрю 2024	Ноябрь 2025 в % к		Справочно:		
			ноябрю 2024	октябрю 2025	январь-ноябрь 2024 в % к январю-ноябрю 2023	ноябрь 2024 в % к ноябрю 2023	октябрю 2024
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности ¹	x	110,4	107,9	x	106,9	108,5	x
Начисленная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство ²							
номинальная, рублей	87734,1	121,0	123,1	101,9	120,7	117,8	99,1
реальная	x	110,4	114,5	101,4	111,5	108,2	97,7

¹ Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности исчисляется на основе данных об изменении физического объема производства продукции сельского хозяйства, промышленного производства (по видам деятельности "добыча полезных ископаемых", "обрабатывающие производства", "обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений"), строительства, транспорта, розничной и оптовой торговли.

² Информация представлена по «чистым» видам экономической деятельности.

Источник: [https://16.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Крат_Компл_доклад_12_2025\(1\).pdf](https://16.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Крат_Компл_доклад_12_2025(1).pdf)

Социально-экономическое положение Воронежской области за январь-декабрь 2025 г.

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Де-кабрь 2025 г.	В % к		2025 г.	2025 г. в % к 2024 г.	Справочно: 2024 г. в % к 2023 г.
		де-кабрю 2024 г.	ноябрю 2025 г.			
Оборот организаций, млрд рублей ¹⁾	436,5	107,9	114,3	4412,0	108,2	112,9
Индекс промышленного производства	х	101,1	115,1	х	100,0	102,8
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади жилых помещений	348,0	в 2,1 р.	в 2,1 р.	1931,8	100,0	95,9
Объем продукции сельского хозяйства, млрд рублей	76,4	153,3	152,1	476,4	116,4 ²⁾	85,9
Грузооборот автомобильного транспорта всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	350,6	109,2	101,6	4085,7	104,5	92,2
Оборот розничной торговли, млрд рублей	99,5	109,4	113,6	1010,9	102,7	107,6
Объем платных услуг населению, млрд рублей	17,8	100,5	112,2	192,0	98,6	99,4
Индекс потребительских цен на товары и услуги	х	105,3	100,2	х	109,6	108,6
Индекс цен производителей промышленных товаров	х	103,0	99,4	х	109,2	108,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), тыс. человек ³⁾	23,2	85,1	94,3	х	х	х
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным министерства труда и занятости населения Воронежской области), тыс. человек	5,8 ⁴⁾	122,7 ⁴⁾	116,5 ⁴⁾	5,1	98,5	68,4

¹⁾ В действующих ценах.

²⁾ По предварительным данным.

³⁾ Показатель представляет собой среднюю величину результатов выборочных обследований рабочей силы за три последних месяца.

⁴⁾ На конец месяца; в % к соответствующему периоду предыдущего года.

	Ноябрь 2025 г.	Ноябрь 2025 г. в % к		Январь-ноябрь 2025 г.	Январь-ноябрь 2025 г. в % к январю-ноябрю 2024 г.	Справочно: январь-ноябрь 2024 г. в % к январю-ноябрю 2023 г.
		ноябрю 2024 г.	октябрю 2025 г.			
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:						
номинальная, рублей	75489,7	118,3	98,4	73534,5	120,0	118,4
реальная	х	111,4	98,3	х	109,1	109,2

Источник: <https://36.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Социально-экономическое%20положение%20Воронежской%20области%20в%20январе%20-%20декабре%202025%20года.pdf>

Социально-экономическое положение Волгоградской области в январе-декабрь 2025 года

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 1

	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г. в % к декабрю 2024 г.	2025 г.	2025 г. в % к 2024 г.	Справочно: 2024 г. в % к 2023 г.
Индекс промышленного производства ¹⁽²⁾		93,2		92,3	100,9
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	- ³⁾	- ³⁾	269440,6 ²⁾	112,8 ²⁽⁴⁾	87,7 ⁴⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	21943,6 ²⁾	77,9 ²⁽⁴⁾	161364,5 ²⁾	103,0 ²⁽⁴⁾	103,7 ⁴⁾
Ввод в действие жилых домов ⁵⁾ , тыс. м ²	220,5 ²⁾	в 3,1 р. ²⁾	1173,6 ²⁾	113,3 ²⁾	108,9
Оборот розничной торговли, млн рублей	75240,3 ²⁾	104,4 ²⁽⁴⁾	771693,6 ²⁾	102,0 ²⁽⁴⁾	107,3 ⁴⁾
Индекс потребительских цен	100,2 ⁶⁾	105,2	105,2 ⁷⁾	108,1	107,9
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁸⁾	98,5 ⁶⁾	100,3	100,3 ⁷⁾	105,7	108,1
Номинальная среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, рублей ⁹⁾	66954,9	111,7	66504,8	115,8	117,5
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ¹⁰⁾	2,5	113,6			69,0

¹⁾ 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» ОКВЭД2. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

²⁾ Предварительные данные.

³⁾ В соответствии с приказом Федеральной службы государственной статистики от 26.11.2024 № 577 «Об утверждении Производственного плана Росстата на 2025 год», данные являются промежуточным этапом выполнения статистической работы.

⁴⁾ В сопоставимой оценке.

⁵⁾ С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁶⁾ Декабрь 2025 г. к ноябрю 2025 г.

⁷⁾ Декабрь 2025 г. к декабрю 2024 г.

⁸⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке, 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» ОКВЭД2.

⁹⁾ Абсолютные значения приведены за ноябрь 2025 г. и январь-ноябрь 2025 г.; относительные – за ноябрь 2025 г. и январь-ноябрь 2025 г. к соответствующим периодам предыдущего года.

¹⁰⁾ По данным Комитета по труду и занятости населения Волгоградской области.

Источник: https://34.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Областной%20доклад_12_25.pdf

Социально-экономическое положение Брянской области за январь-декабрь 2025 года

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г. в % к декабрю 2024 г.	Январь - декабрь 2025 г.	Январь - декабрь 2025 г. в % к январю - декабрю 2024 г.	Справочно: январь - декабрь 2024 г. в % к январю - декабрю 2023 г.
Индекс промышленного производства	x	109,7	x	98,1	109,9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности, миллионов рублей (в фактически действовавших ценах)					
добыча полезных ископаемых	31,6	180,8	234,2	116,3	116,8
обрабатывающие производства	55503,0	103,1	522736,0	102,7	114,9
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3056,8	108,6	26473,7	111,9	108,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	807,8	89,0	9787,6	80,5	104,4
Объем выпущенной продукции сельского хозяйства, миллионов рублей	x	x	185275,1	101,5	91,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	8471,8	118,8	48351,5	97,3	92,5
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тысяч квадратных метров общей площади	51,3	в 2,0 р.	467,9	76,8	107,2
Грузооборот автомобильного транспорта (без субъектов малого предпринимательства, выполненный на коммерческой основе), миллионов тонно - километров	132,6	105,1	1208,0	96,6	в 2,3 р.
Пассажирооборот автобусов общего пользования, миллионов пассажира - километров	59,2	96,8	726,4	97,6	99,3
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей	40040,3	107,2	421006,9	103,1	102,7
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей	31653,5	80,5	352474,8	80,8	105,4
Оборот общественного питания, миллионов рублей	1646,3	99,1	18487,6	97,5	100,1
Объем платных услуг населению, миллионов рублей	8317,0	99,8	90131,3	101,0	100,2
Индекс потребительских цен	x	106,1	x	109,4	109,4 ¹⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ²⁾	x	106,6	x	108,2	103,5 ¹⁾

Окончание

	Декабрь 2025 г.	Декабрь 2025 г. в % к декабрю 2024 г.	Январь - декабрь 2025 г.	Январь - декабрь 2025 г. в % к январю - декабрю 2024 г.	Справочно: январь - декабрь 2024 г. в % к январю - декабрю 2023 г.
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (кроме субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в фактических ценах, миллионов рублей	х	х	90583,3 ³⁾	119,9 ⁴⁾	117,9 ⁵⁾
Задолженность организаций (кроме субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) на конец ноября 2025 года, миллионов рублей:					
Дебиторская	237819,6	103,0 ⁶⁾	х	х	111,3 ⁷⁾
Кредиторская	284591,1	104,7 ⁶⁾	х	х	107,8 ⁷⁾
из неё:					
задолженность по платежам в бюджет	12702,3	82,8 ⁶⁾	х	х	136,3 ⁷⁾
Численность официально зарегистрированных безработных, человек на конец декабря 2025 года	х	х	1665	104,4	68,3
Начисленная средняя заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	66930,4 ⁸⁾	114,1 ⁹⁾	64286,3 ³⁾	113,5 ⁴⁾	121,5 ⁵⁾
реальная	х	106,6 ⁹⁾	х	103,4 ⁴⁾	112,3 ⁵⁾

¹⁾ Декабрь 2024 года к декабрю 2023 года.

²⁾ Включая организации, реализующие товары на экспорт.

³⁾ Январь - ноябрь 2025 года.

⁴⁾ Январь - ноябрь 2025 года к январю - ноябрю 2024 года.

⁵⁾ Январь - ноябрь 2024 года к январю - ноябрю 2023 года.

⁶⁾ В процентах к соответствующей дате прошлого года.

⁷⁾ Задолженность на конец ноября 2024 года в процентах к соответствующей дате прошлого года.

⁸⁾ Ноябрь 2025 года.

¹⁰⁾ Ноябрь 2025 года к ноябрю 2024 года.

Источник: <https://32.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/DOKL%201225.pdf>

Социально-экономическое положение Смоленской области за январь-декабрь 2025 года

СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Декабрь 2024 г. в % к декабрю 2023 г.	2024 г. в % к 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	100,7	104,7

	Январь 2025 г.	Январь 2025 г. в % к январю 2024 г.	Справочно январь 2024 г. в % к январю 2023 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		104,2	99,9
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. м ² общей площади	58,3	105,7	110,3
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млн т-км	277,2	88,3	89,1
Пассажирооборот автомобильного транспорта, млн пасс.-км	23,9	102,3	101,2
Оборот розничной торговли, млн рублей	21626,7	103,7	108,2
Оборот общественного питания	931,1	105,4	98,4
Объем платных услуг населению, млн рублей	4443,2	99,1	103,2
Индекс потребительских цен		110,4	107,1
Индекс цен производителей промышленных товаров (услуг), реализованных на внутреннем рынке		108,1	110,0
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек	1,7	72,9	78,7

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

²⁾ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

	Декабрь 2024 г.	Декабрь 2024 г. в % к декабрю 2023 г.	2024 г.	2024 г. в % к 2023 г.	Справочно 2023 г. в % к 2022 г.
Инвестиции в основной капитал ¹⁾²⁾			108473,6	107,6	128,4
Реальные располагаемые денеж- ные доходы населения ³⁾				112,2	113,7
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	77035	120,8	58879	121,2	118,0
реальная		109,5		111,5	113,3

¹⁾ По полному кругу организаций, включая досчеты на инвестиции, не наблюдаемые прямыми статистическими методами. Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу хозяйствующих субъектов определен в соответствии с «Официальной статистической методологией определения инвестиций в основной капитал на региональном уровне», утвержденной приказом Росстата от 18 сентября 2014 года № 569.

²⁾ Индекс физического объема инвестиций в основной капитал рассчитан в сопоставимых ценах. В качестве сопоставимых цен приняты среднегодовые цены предыдущего года.

³⁾ С 2019 года данные рассчитываются ежеквартально согласно распоряжению Правительства Российской Федерации от 20 марта 2019 года №469-р в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения, утвержденными приказом Росстата от 2 июля 2014 года №465 с изменениями согласно приказу Росстата от 20 ноября 2018 года № 680.

Источник: https://67.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/dokl_01.pdf

Социально-экономическое положение Ростовской области за январь-декабрь 2025 года



РОСТОВСТАТ

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-ДЕКАБРЕ 2025 ГОДА

	Январь-декабрь 2025	В % к январю-декабрю 2024
Индекс промышленного производства ¹ , %	x	100,1
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности ² , млн рублей:		
добыча полезных ископаемых	42 403,4	95,9
обрабатывающие производства	1 492 320,2	95,9
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	256 616,7	117,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	55 142,8	115,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	350 290,8	90,2
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), тыс. м ²	2 763,8	93,7
Продукция сельского хозяйства (оценка), млн рублей	391 359,3	83,1
Грузооборот автомобильного транспорта ³ , млн т·км	4 125,5	117,9
Оборот розничной торговли, млн рублей	2 043 200,8	104,7
Оборот общественного питания, млн рублей	93 032,5	111,5
Объем платных услуг населению, млн рублей	506 741,7	103,5
Индекс потребительских цен, %	105,9 ⁴	109,0
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутренний рынок, %	102,8 ⁴	105,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода ⁵ , тыс. человек	6,4	108,5

	Январь-ноябрь 2025	В % к январю-ноябрю 2024
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁶ :		
номинальная, рублей	68 736,8	114,1
реальная	x	104,4

¹ По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства (приказ Росстата от 16 января 2020 г. № 7) на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

² В действующих ценах.

³ Данные о грузообороте на коммерческой основе автомобильного транспорта крупных и средних организаций всех видов экономической деятельности. В соответствии с действующей методологией показатели формируются с учетом демографии организаций.

⁴ На конец периода к декабрю предыдущего года.

⁵ По данным Управления государственной службы занятости населения Ростовской области.

⁶ По кругу крупных организаций, средних и малых предприятий (с учётом дорасчёта).

Сравнительные данные социально-экономического положения субъектов РФ, расположенных на территории Южного федерального округа, в январе-декабре 2025 года (предварительные данные)

	Индекс промышленного производства ¹ , в % к январю-декабрю 2024	Ввод в действие общей площади жилых домов ² , в % к январю-декабрю 2024	Индекс физического объема оборота розничной торговли, в % к январю-декабрю 2024	Индекс физического объема платных услуг населению, в % к январю-декабрю 2024	Средне-месячная номинальная начисленная заработная плата, январь-ноябрь 2025 в % к январю-ноябрю 2024	Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, в % к численности рабочей силы
Республика Адыгея	100,6	106,2	102,4	107,6	113,2	0,3
Республика Калмыкия	95,9	101,5	105,2	102,9	114,1	0,6
Республика Крым	99,1	117,9	103,6	104,5	117,6	0,4
Краснодарский край	99,4	93,3	103,4	103,0	112,2	0,3
Астраханская область	89,2	130,6	103,9	99,7	112,4	0,7
Волгоградская область	92,3	113,3	102,0	102,8	115,8	0,2
Ростовская область	100,1	93,7	104,7	103,5	114,1	0,3
г. Севастополь	102,6	100,0	102,5	103,7	110,6	0,1

¹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства (приказ Росстата от 16 января 2020 г. № 7) на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

² С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

Источник: <https://61.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/i2601015.pdf>

Социально-экономическое положение Краснодарского края за январь-ноябрь 2025 года

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

миллионов рублей

	Абсолютные данные, 2025		В % к соответст- вующему периоду 2024		Справочно: январь- ноябрь 2024 в % к январю- ноябрю 2023
	ноябрь	январь- ноябрь	ноябрю	январю- ноябрю	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	х	96,5	99,7	99,0
Объем работ, выполнен- ных по виду деятельно- сти «строительство»	44943,8	416631,0	84,8	81,9	110,4
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений	433,8	5483,0	105,8	92,9	97,0
Оборот розничной торговли	207226,1	2885297,2	110,7	103,2	103,4
Оборот общественного питания	12537,4	159506,4	110,0	102,3	108,9
Объем платных услуг населению	93224,4	1109504,9	100,3	103,0	104,3
Оборот оптовой торговли	340328,3	3558044,6	112,8	101,1	116,1
Индекс потребительских цен, %	100,3 ²⁾	105,3 ³⁾	106,8	109,2	108,6
Индекс цен производи- телей промышленных товаров, %	99,7 ²⁾	102,3 ³⁾	103,4	108,0	107,0
Численность официаль- но зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ⁴⁾	2,1 ⁵⁾	8,4	111,0	130,3	70,0

Продолжение

	Абсолютные данные, 2025		В % к соответст- вующему периоду 2024		Справочно: январь- октябрь 2024 в % к январю- октябрю 2023
	октябрь	январь- октябрь	октябрь	январю- октябрю	
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника номинальная, рублей	76143,4	73898,1	112,0	112,2	119,6
реальная	х	х	104,0	102,5	110,2

¹⁾ По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений». В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

²⁾ К предыдущему месяцу.

³⁾ Ноябрь 2025 г. к декабрю 2024 г.

⁴⁾ По данным министерства труда и социального развития Краснодарского края.

⁵⁾ Признано безработными в течение месяца.

Источник: https://23.rosstat.gov.ru/storage/2026/01-14/LkBj7rSX/Docl_KK_1125.pdf

9.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от *степени представленности объектов*:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от *экономической активности регионов*:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от *степени готовности*:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.²

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

1. Вид передаваемых прав:

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

2. Тип рынка:

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

3. Местоположение:

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

4. Количественные характеристики:

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

5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.³

Далее приведена таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования (источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия».).

² http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html

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

Таблица 9.1 Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность – размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом в т.ч. недропользование, тяжелая и легкая, автомобилестроительная, фармацевтическая, фарфоро-фаянсовая, электронная, ювелирная, пищевая, нефтехимическая, строительная, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. атомная), связь, склады, складские площади	6.0-7.0 (за исключ. 7.2), 3.1
			Научно-производственная деятельность – размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов	
			Обеспечение космической деятельности – размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности	
			Транспорт – размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1-7.5 (за исключ. 7.2)	
			Коммунальное обслуживание – размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Предпринимательство – размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10	4.0, 3.0 (за исключ. 3.1), 7.2
			Общественное использование объектов капитального строительства – размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2 (3.1 в данном случае не включен)	
			Автомобильный транспорт – размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание	

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2	
3	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной жилой застройки – размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) – размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома Обслуживание жилой застройки – размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установление санитарной зоны. Хранение автотранспорта – размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	2.5-2.7.1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства – размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) количеством надземных этажей не более чем три,	2.1-2.3, 2.1.1, 2.7

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек Земельные участки для размещения объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки – размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардные); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома Земельные участки для размещения объектов для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) – размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных Земельные участки для размещения объектов блокированной жилой застройки – размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха Обслуживание жилой застройки – размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не требует установления санитарной зоны	
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) – обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими	5.0, 9.0-9.3, 9.1.1, 9.2.1

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования с кодами 5.1-5.5 Земельные участки, предназначенные для деятельности по особой охране и изучению природы, охраны природных территорий, сохранения и репродукции редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных Курортная деятельность – использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов, а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта Санитарная деятельность – размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей Историко-культурная деятельность – сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории культуры), в том числе: объектов археологического наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	

Таким образом, в рамках проводимого анализа рассматривается следующий сегмент недвижимости: земельные участки под придорожный сервис, под земельные участки (территории) общего пользования, под предоставление коммунальных услуг, под индустриальную застройку и сельскохозяйственного назначения расположенные в районах, сопоставимых с объектами оценки.

9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты с указанием интервала значений цен.

В соответствии с пп. «в» п. 11 ФСО №7 «Оценка недвижимости» гласит, что оценщик должен провести анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

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

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

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

Анализ рынка объектов оценки за период, предшествующий дате определения стоимости объектов оценки, представлен в таблицах ниже.

Таблица 9.2 Сведения о продаже сопоставимых земельных участков в Приволжском районе г.Казани под жилую застройку, как наиболее сопоставимые по уровню цен с земельными участками под предоставление коммунальных услуг и под земельные участки (территории) общего пользования с последующей корректировкой на ВРИ в расчетной части:

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации	Кадастровый номер
1	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с Никольское	49 774	43 920 000	882,39	25.02.2026	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_iz_hs_2165038172?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	16:24:050801:344
2	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Нармонское сельское поселение, с. Тетеево, Волжская ул.	400 000	500 000 000	1 250,00	17.09.2025	АрхивОценщика.рф	н/св.
3	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Среднедевятковское сельское поселение	125 600	74 800 000	595,54	25.02.2026	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1256_ga_izhs_1140819018?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	н/св.
4	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Нармонское сельское поселение, с. Тетеево	285 000	855 000 000	3 000,00	25.02.2026	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_285_ga_izhs_7567281133?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	н/св.
5	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Среднедевятковское сельское поселение, д. Смолдеяррово	50 000	25 000 000	500,00	25.02.2026	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_izhs_7742625928?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLbVBjVERuWWpMa2FIQU5Jl9t9CgdVD8AAAA	16:24:100502:332
6	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино	55 363	180 000 000	3 251,27	25.02.2026	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_554_ga_izhs_4209603076?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	16:24:060201:867 – 16:24:060201:930
7	Республика Татарстан, р-н Лаишевский	57 834	95 000 000	1 642,63	16.02.2025	АрхивОценщика.рф	16:24:070807:642
8	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Нармонское сельское поселение	3 000 000	1 500 000 000	500,00	25.02.2026	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_300_ga_izhs_7941211674?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJFVnI5NkF1azIyOHgzVE5Ij90uLJvz8AAAA	16:24:220501:336 16:24:220501:327 16:24:220501:323 16:24:220501:335 16:24:220501:329 16:24:220501:333 16:24:220501:325 16:24:220501:331 16:24:220501:322 16:24:220501:328 16:24:220501:332 16:24:220501:321 16:24:220501:334 16:24:220501:326 16:24:220501:324 16:24:220501:330 16:24:220501:312
9	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Пелевское сельское поселение	13 600	8 844 000	650,29	25.02.2026	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_136_ga_izhs_3553331662?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJFVnI5NkF1azIyOHgzVE5Ij90uLJvz8AAAA	16:24:030201:138

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации	Кадастровый номер
10	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Рождественское сельское поселение, с Рождествено	462 500	400 000 000,00	864,86	25.02.2026	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4625_ga_izhs_7941892208?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJFVnI5NkF1azlyOHgzbVE5Ijt90uLJvz8AAAA	16:24:190501:1232 16:24:190501:1228 16:24:190501:1226 16:24:190501:1229 16:24:190501:1230 16:24:190501:1231 16:24:190501:1233 16:24:190501:1237
11	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Пелевское сельское поселение	50 000	50 000 000,00	1 000,00	25.02.2026	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_izhs_7710543341?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJ2UEpIck5JajVMa0pxUnhCIjt9-dNngj8AAAA	н/св.
12	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Кулюковское сельское поселение	240 000	84 000 000,00	350,00	25.02.2026	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_izhs_7870432927?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJ2UEpIck5JajVMa0pxUnhCIjt9-dNngj8AAAA	
13	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево	100 000	85 000 000,00	850,00	25.02.2026	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_izhs_7832824302?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJ2UEpIck5JajVMa0pxUnhCIjt9-dNngj8AAAA	н/св.
			Минимальное значение	350,00			
			Среднее значение	1 179,77			
			Максимальное значение	3 251,27			

Таким образом, диапазон цен предложений по продаже земельных участков в Республике Татарстан, Лаишевском районе под жилую застройку и сопоставимые ВРИ составил от 350,00 до 3 251,27 руб./кв.м. Среднее значение составляет 1 179,77 руб./кв.м. Отметим, что данные стоимости приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки.

В качестве объектов-аналогов выбраны наиболее сопоставимые объекты №1, №2, №11, №13.

Таблица 9.3 Сведения о продаже сопоставимых земельных участков в Елабужском районе Республики Татарстан под придорожный сервис

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации	Кадастровый номер
1	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение, с Гари, з/у 376	7 000	20 000 000	2 857	25.02.2026	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot_promnaznacheniya_7437425175?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7ftx01WUfAAA	16:18:060301:376
2	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан,	10 920	5 500 000	504	28.12.2024	АрхивОценщика.рф	16:18:140401:3152

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации	Кадастровый номер
	Елабужский муниципальный район, МО "г Елабуга".						
3	Республика Татарстан, Елабужский р-н, муниципальное образование Елабуга, Елабуга	26 525	30 000 000	1 131	04.12.2025	АрхивОценщика.рф	16:00:000000:69111
4	Российская Федерация, Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Пospelовское сельское поселение, кв-л 110501, з/у 247	5 905,00	11 500 000,00	1 947,50	17.04.2024	АрхивОценщика.рф	16:18:110501:247
5	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, МО "г Елабуга", г Елабуга, территория промышленной площадки "Алабуга"	19 261	60 000 000	3 115,10	25.02.2026	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_pro_mnaznacheniya_7785502373?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvY9aXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvbmUwM3V6TlFRjhgNklCIj99pw3IT8AAAA	16:18:200201:1528
6	Татарстан респ., Елабуга, Окружное шоссе	20 000	15 000 000	750,00	24.12.2025	АрхивОценщика.рф	н/св.
7	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский р-н, муниципальное образование Елабуга, Елабуга	11 500	8 000 000	695,65	16.02.2025	АрхивОценщика.рф	16:18:140401:5967 и 16:18:140401:5970
			Минимальное значение	504			
			Среднее значение	1 571			
			Максимальное значение	3 115			

Таким образом, диапазон цен предложений по продаже земельных участков в Елабужском районе Республики Татарстан под придорожный сервис составил от 504 до 3 115 руб./кв.м. Среднее значение составляет 1 571 руб./кв.м. Отметим, что данные стоимости приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки.

В качестве объектов-аналогов выбраны наиболее сопоставимые объекты №1, №3, №4.

Таблица 9.4 Сведения о продаже сопоставимых земельных участков в Лаишевском районе Республики Татарстан сельскохозяйственного назначения

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации	Кадастровый номер
1	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение	44 790	15 245 000	340	25.03.2026	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_447_ga_snt_dnp_3846096220	16:24:110301:714
2	Татарстан респ., Лаишевский район, Нармонское с/пос, Карадули село	127 800	51 100 000	400	14.09.2025	АрхивОценщика.рф	н/св.
3	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Егорьевское сельское поселение	52 800	19 627 000	372	17.08.2025	АрхивОценщика.рф	16:24:070801:1683
4	Местоположение установлено	14 602	4 000 000	274	25.03.2026	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_snt_	16:24:140501:23

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации	Кадастровый номер
	относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Орловское сельское поселение, кв-л 501, з/у 23					dnп_7353160236?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	
5	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение	44 936	57 404 000	1 277	25.03.2026	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_449_ga_snt_dnp_69391733?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	16:24:110301:462
6	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение	44 790	20 000 000	447	25.03.2026	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_447_ga_snt_dnp_3672915595?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	16:24:110301:1035
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Державинское сельское поселение, ААКХ Державино	40 375	34 800 000	862	25.03.2026	https://kazan.domclick.ru/card/sale__lot__2068283273	16:24:060201:36
8	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение	767 700	237 500 000	309	27.11.2025	АрхивОценщика.рф	н/св.
9	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Александровское сельское поселение, пос. Совхоза имени 25 Октября, Залесная ул.	638 936	144 850 000	227	25.03.2026	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_63_ga_snt_dnp_7604997730?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJU THZmNEQzSIR3dWRidlMyIjtiOjE7fTx01WUfAAAA	16:24:080603:580 16:24:080603:581
10	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	89 992	30 000 000	333	14.02.2026	АрхивОценщика.рф	16:24:110301:579
			Минимальное значение	227			
			Среднее значение	484			
			Максимальное значение	1 277			

Таким образом, диапазон цен предложений по продаже земельных участков в Лаишевском районе Республики Татарстан сельскохозяйственного назначения составил от 227 до 1 277 руб./кв.м. Среднее значение составляет 484 руб./кв.м. Отметим, что данные стоимости приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки.

В качестве объектов-аналогов выбраны наиболее сопоставимые объекты №2, №3, №6, №10.

Таблица 9.5 Сведения о продаже сопоставимых земельных участков в Городищенском районе Волгоградской области под индустриальную застройку

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации	Кадастровый номер
1	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищенского городского поселения	379 000	210 000 000	554	26.02.2026	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/ze_melnye_uchastki/uchastok_38_ga_promnaznacheniya_4061478433?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	34:03:120006:3144
2	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, севернее 2,7 км от р.п. Городище справа от автодороги Волгоград-Москва	100 000	25 000 000	250	26.02.2026	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/ze_melnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_7505912596?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	34:03:120006:101
3	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище, ул. Фрунзе, 1	143 229	33 000 000	230	26.02.2026	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/ze_melnye_uchastki/uchastok_14_ga_promnaznacheniya_693896811?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ4eWdpU1V4a1VQcGVzaFp6Ijt9REaOsD8AAAA	34:03:120006:2165
4	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище	70 000	22 000 000	314	26.02.2026	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/ze_melnye_uchastki/uchastok_7_ga_promnaznacheniya_7830831574?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ4eWdpU1V4a1VQcGVzaFp6Ijt9REaOsD8AAAA	34:03:120006:120
5	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище	359 984	144 000 000	400	26.02.2026	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/ze_melnye_uchastki/uchastok_36_ga_promnaznacheniya_3688990515?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ4eWdpU1V4a1VQcGVzaFp6Ijt9REaOsD8AAAA	34:03:130006:2
6	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Орловское сельское поселение, с. Орловка, ул. Орловский Выступ, 2	19 300	25 000 000	1 295	26.02.2026	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_193_ga_promnaznacheniya_7561325166?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	н/св.
7	Волгоградская обл., Волгоград, 18А-5, 1-й километр	163 800	30 000 000	183	26.02.2026	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_1638_ga_promnaznacheniya_7772714410?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	н/св.
			Минимальное значение	183			
			Среднее значение	461			
			Максимальное значение	1 295			

Таким образом, диапазон цен предложений по продаже земельных участков в Городищенском районе Волгоградской области под индустриальную застройку составил от 183 до 1 295 руб./кв.м. Среднее значение составляет 461 руб./кв.м. Отметим, что данные стоимости приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки.

В качестве объектов-аналогов выбраны наиболее сопоставимые объекты №2, №3, №5.

Таблица 9.6 Сведения о продаже сопоставимых земельных участков в Рамонском районе Воронежской области под придорожный сервис

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации	Кадастровый номер
1	Российская Федерация, Воронежская область, Рамонский муниципальный район, Березовское сельское поселение, с Березово, ул Дорожная, 24	4 519	7 330 000	1 622	26.02.2025	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_promnaznacheniya_7495086547?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	36:25:0800055:167
2	Воронежская область, р-н Рамонский, с Чертовицы, ул Сельская, уч 3-б	1 387	11 000 000	7 931	26.02.2025	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_promnaznacheniya_4665070318?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	36:25:0700008:115
3	Воронежская область, р-н Рамонский, 493+100 м право автомагистрали М-4 "Дон-1"	9 368	20 000 000	2 135	26.02.2025	https://voronezh.domclick.ru/card/sale__lot__1682690031?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F	36:25:6945018:56
4	Воронежская обл., Рамонский р-н, Горожанское сельское поселение, д. Богданово, Прохладная ул.	128 869	200 000 000	1 552	26.02.2025	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_7870993844?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ4M2MxRVZlQ0FSQWxyMTdzIjI9YiavPi8AAAA	н/св.
5	Воронежская область, р-н Рамонский, 478 м + 512 м лево автомагистрали М-4 "Дон-1"	39 400	39 900 000	1 013	26.02.2025	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_394_ga_promnaznacheniya_7618296107?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA#extended	36:25:6945013:115
6	Воронежская область, р-н Рамонский, 476 м + 750 м лево автомагистрали М-4 "Дон-1", участок 2	33 200	15 500 000	467	26.02.2025	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_332_ga_promnaznacheniya_7899478884?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	36:25:6945013:81
7	Воронежская область, р-н Рамонский, юго-западная часть КК 36:25:69 45 007, 474 км+700 м (лево)	298 900	150 000 000	502	26.02.2025	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_2989_ga_promnaznacheniya_7413059221?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	36:25:6945007:189 36:25:6945007:190 36:25:6945007:191
			Минимальное значение	467			
			Среднее значение	2 174			
			Максимальное значение	7 931			

Таким образом, диапазон цен предложений по продаже земельных участков в Рамонском районе Воронежской области под придорожный сервис составил от 467 до 7 931 руб./кв.м. Среднее значение составляет 2 174 руб./кв.м. Отметим, что данные стоимости приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки.

В качестве объектов-аналогов выбраны наиболее сопоставимые объекты №1, №3, №7.

Таблица 9.7 Сведения о продаже сопоставимых земельных участков в Смоленской области под придорожный сервис

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации	Кадастровый номер
1	Российская Федерация, Смоленская область, р-н Смоленский, с/п Печерское, с. Печерск, ул. Минская	7 718	15 000 000	1 944	26.02.2026	https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_2736333768?context=H4sIAA_AAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7ftx01WUfAAAA	67:18:2300201:48
2	обл. Смоленская, р-н Смоленский, 377 км а/д Москва-Минск, 1,5 км на северо-запад от д.Буховка АО"Пискарихинское"	49 000	25 000 000	510	26.02.2026	https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_49_ga_promnaznacheniya_4179375844?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHUElmc1haN29MT3lVblo0Ij9xa6nez8AAAA	67:18:0030202:161
3	Смоленская обл., Смоленский муниципальный округ, д. Никольское	26 646	27 000 000	1 013	26.02.2026	https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_266_ga_promnaznacheniya_7798602268?context=H4sIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ6S1dTcVRMZ21WQzdQQWN3Ij9cJhx7j8AAAA	67:18:0030201:4063
4	Смоленская обл., Смоленский муниципальный округ, Корохоткинское сельское поселение	10 000	20 000 000	2 000	26.02.2026	https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_8013833625?context=H4sIA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ6S1dTcVRMZ21WQzdQQWN3Ij9cJhx7j8AAAA	н/св.
5	Смоленская область, р-н Смоленский, с/п Корохоткинское, д. Быльники	10 000	7 000 000	700	26.02.2026	https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_7482279104?context=H4sIA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ6S1dTcVRMZ21WQzdQQWN3Ij9cJhx7j8AAAA	67:18:0030201:599
6	Смоленская обл., Смоленский муниципальный округ, Пригорское сельское поселение	61 000	50 000 000	820	26.02.2026	https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnaznacheniya_7567165746?context=H4sIAA_AAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	н/св.
			Минимальное значение	510			
			Среднее значение	1 164			
			Максимальное значение	2 000			

Таким образом, диапазон цен предложений по продаже земельных участков в Смоленской области под придорожный сервис составил от 510 до 2 000 руб./кв.м. Среднее значение составляет 1 164 руб./кв.м. Отметим, что данные стоимости приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки.

В качестве объектов-аналогов выбраны наиболее сопоставимые объекты №1, №2, №5.

Таблица 9.8 Сведения о продаже сопоставимых земельных участков в Городищенском районе Волгоградской области сельскохозяйственного назначения

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации	Кадастровый номер
1	обл Волгоградская, Городищенский р-н, с Орловка	45 747	5 000 000	109	17.03.2025	АрхивОценщика.рф	34:03:120004:685
2	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Россошенское сельское поселение, с. Россошка	490 000	29 000 000	59	26.02.2026	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_49_ga_snt_dnp_7569062485?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	н/св.
3	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Кузьмичёвское сельское поселение	232 680	11 500 000	49	26.02.2026	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_2327_ga_snt_dnp_7888396099?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlFwVWByMmlEZHpHVnhFIjt9uO7upD8AAAA	н/св.
4	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище	22 000	3 500 000	159	26.02.2026	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_snt_dnp_4182066741?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJVd2VLa0R4RDg5RXBDdklNjti9Xi3VUz8AAAA	н/св.
5	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище	180 099	2 500 000	14	26.02.2026	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_snt_dnp_4605412379?context=H4sIAAAAAAAAA_w%E2%80%A6	34:03:120006:577
6	Волгоградская обл., Среднеахтубинский р-н, Кировское сельское поселение, СНТ Крит-2	130 000	23 000 000	177	26.02.2026	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_snt_dnp_4087278606?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	н/св.
			Минимальное значение	14			
			Среднее значение	95			
			Максимальное значение	177			

Таким образом, диапазон цен предложений по продаже земельных участков в Городищенском районе Волгоградской области сельскохозяйственного назначения составил от 14 до 177 руб./кв.м. Среднее значение составляет 95 руб./кв.м. Отметим, что данные стоимости приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки.

В качестве объектов-аналогов выбраны наиболее сопоставимые объекты №1, №2, №4.

Таблица 9.9 Сведения о продаже сопоставимых земельных участков в Брянской области сельскохозяйственного назначения

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации	Кадастровый номер
1	обл. Брянская, р-н Выгоничский, СПК "Пионер", участок расположен южнее н.п. Алексеевский, часть поля №64	50 000	9 580 000	192	26.02.2026	https://www.avito.ru/vygonichi/zemelnye_uchastki/uchastok_53_ga_snt_dnp_2309397068?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	32:03:0970401:71
2	обл. Брянская, р-н Брянский, с. Отрадное	53 000	30 000 000	566	26.02.2026	https://www.avito.ru/bryansk/zemelnye_uchastki/uchastok_42_ga_snt_dnp_2197631371?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	32:02:0320105:27
3	Брянская область, р-н Брянский, с. Отрадное, пер Первомайский, д 14	42 000	9 500 000	226	26.02.2026	https://www.avito.ru/lokoz/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_snt_dnp_3909915609?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	32:02:0320108:329
4	Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, городское поселение Локотское, рабочий поселок Локоть, улица Есенина	25 473	3 000 000	118	26.02.2026	https://www.avito.ru/dobrun/zemelnye_uchastki/uchastok_162_ga_snt_dnp_2963350030?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	32:01:0280106:212
5	Брянская обл., Брянский р-н, Добрунское сельское поселение, д. Тешеничи	16 200	2 000 000	123	26.02.2026	https://www.avito.ru/dobrun/zemelnye_uchastki/uchastok_104_ga_snt_dnp_550494810?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	н/св.
6	Брянская область, р-н Брянский, с. Елисеевичи, д 20	10 370	3 500 000	338	26.02.2026	https://www.avito.ru/kokino/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_snt_dnp_7677421694?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	32:02:0300102:58
7	Брянская обл., Брянский р-н, Добрунское сельское поселение, пос. Успенский, Луговая ул.	14 011	2 500 000	178	26.02.2026	https://www.avito.ru/kokino/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_snt_dnp_7677421694?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	32:02:0030703:121
			Минимальное значение	118			
			Среднее значение	249			
			Максимальное значение	566			

Таким образом, диапазон цен предложений по продаже земельных участков в Брянской области сельскохозяйственного назначения составил от 118 до 566 руб./кв.м. Среднее значение составляет 249 руб./кв.м. Отметим, что данные стоимости приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки.

В качестве объектов-аналогов выбраны наиболее сопоставимые объекты №1, №3, №6.

Таблица 9.10 Сведения о продаже сопоставимых земельных участков в Азовском районе Ростовской области сельскохозяйственного назначения

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации	Кадастровый номер
1	Ростовская область, р-н Азовский, севернее х. Ельбузд	9 949	3 900 000	392	26.02.2026	https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_snt_dnp_3330187781?context=H4sIAAAAAAAAwE_fAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	61:01:0600020:3585
2	Ростовская область, р-н Азовский, участок находится примерно в 30 м по направлению на запад от НУП 12/2 (ЗАО "Обильное" поле 70)	213 600	80 000 000	375	26.02.2026	https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_21_ga_snt_dnp_2891505502	61:01:0600006:8240
3	Ростовская обл., Азовский р-н, Рогожкинское сельское поселение, хутор Рогожкино	21 000	2 200 000	105	26.02.2026	https://www.avito.ru/azov/zemelnye_uchastki/uchastok_21_ga_snt_dnp_7883675540?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiI3Z2lNQmlsb2w1WEE3VXE5Ij9N4FTFz8AAAA	н/св.
4	Ростовская обл., р-н Азовский, Пункт ГТС "Эльбузд" (бывшее АОЗТ "Каяльский" поле с северо-восточной стороны фермы № 2), участок находится примерно в 3880 м. по направлению на юго-запад	59 023	14 000 000	237	26.02.2026	https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_7837160370?context=H4sIAAAAAAAAwE_fAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	61:01:0600020:2713
5	Ростовская обл., Аксайский р-н, Ленинское сельское поселение, хутор Маяковского	14 700	6 750 000	459	26.02.2026	https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_147_ga_snt_dnp_7858541966?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlKWJY2VnA3VGdErZzeFILjtiOjRthliD8AAAA	61:02:0600016:1633
6	Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский	10 000	2 520 000	252	26.02.2026	https://www.avito.ru/rostovskaya_oblast_olginakaya/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_snt_dnp_7410055767?context=H4sIAAAAAAAAwE_fAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	61:02:0600017:3967 61:02:0600017:4029 61:02:0600017:3972
7	Россия, Ростовская область, муниципальный район Мясниковский, сельское поселение Калининское, территория Фермерство, земельный участок 17	39 200	4 280 000	109	26.02.2026	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_392_ga_snt_dnp_3468177158?context=H4sIAAAAAAAAwE_fAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	61:25:0601001:54
			Минимальное значение	105			
			Среднее значение	276			
			Максимальное значение	459			

Таким образом, диапазон цен предложений по продаже земельных участков в Азовском районе Ростовской области сельскохозяйственного назначения составил от 105 до 459 руб./кв.м. Среднее значение составляет 276 руб./кв.м. Отметим, что данные стоимости приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки.

В качестве объектов-аналогов выбраны наиболее сопоставимые объекты №1, №4, №6.

Таблица 9.11 Сведения о продаже сопоставимых земельных участков в Краснодарском крае сельскохозяйственного назначения

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации	Кадастровый номер
1	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Северский район, в районе х. Свободного	262 655	30 000 000	114	26.02.2026	https://www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_26_ga_snt_dnp_2374089318?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	23:26:0107002:2 23:26:0107002:5 23:26:0107002:3
2	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Северский р-н, в границах СПК "Нива"	10 800	1 700 000	157	26.02.2026	https://www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_snt_dnp_3622264282?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	23:26:0101000:1621 23:26:0101000:1622
3	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н. Северский	32 135	3 500 000	109	26.02.2026	https://www.avito.ru/ilskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_629866004?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	23:26:0101000:1664
4	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива"	32 011	5 000 000	156	26.02.2026	https://www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_1375670826?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	23:26:0101000:778
5	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Северский район, СПК "Нива", в районе ст. Северской, секция 81, контур 2	80 644	27 700 000	343	26.02.2026	https://www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_343361791?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	23:26:0101000:1337 23:26:0101000:1340 23:26:0101000:1686
6	Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива", секция 81 контур 22	32 000	7 000 000	219	26.02.2026	https://www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_4404914386?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	23:26:0101000:1465
7	Краснодарский край, Северский район, пгт. Ильский, ТОО СХП "Победа", секция 80, контур 17	12 802	2 900 000	227	26.02.2026	https://www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_3642617364?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	23:26:0501000:3726
8	Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Северский, г.п. Афиское, пгт Афицкий, снт СХТ Заречье	33 000	12 000 000	364	26.02.2026	https://www.avito.ru/novodmitrievskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_33_ga_snt_dnp_2510101153?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	23:26:0206004:2
9	Краснодарский край, р-н. Северский	36 425	7 500 000	206	26.02.2026	https://www.avito.ru/afipskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_364_ga_snt_dnp_1096174606?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiI3Rkw0MkYwc1NPdmZCU0R0IjI9UOcW8T8AAAA	23:26:0201000:1192

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации	Кадастровый номер
			Минимальное значение	109			
			Среднее значение	211			
			Максимальное значение	364			

Таким образом, диапазон цен предложений по продаже земельных участков в Краснодарском крае сельскохозяйственного назначения составил от 109 до 364 руб./кв.м. Среднее значение составляет 211 руб./кв.м. Отметим, что данные стоимости приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки.

В качестве объектов-аналогов выбраны наиболее сопоставимые объекты №6, №8, №9.

9.4 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объектов оценки

В соответствии с пп. «г» п.11 ФСО №7 «Оценка недвижимости», оценщик должен провести анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Согласно п. 22 ФСО №7:

- «б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Таким образом, критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

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

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

Интервал значений может приниматься на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.01.2026 г.⁴

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,79	0,96	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,72	0,90	0,86	0,87	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуру, общей площади участка	0,71	0,87	0,81	0,83	0,81	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка	0,77	0,95	0,90	0,91	0,90	0,88

Также, интервал значений может приниматься на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2025 Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.:

⁴ <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4072-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-na-01-01-2026-goda>

Таблица 361. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,7%	15,8%	17,5%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	14,9%	14,0%	15,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,0%	18,7%	21,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	13,9%	12,6%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,1%	19,5%

Таблица 353. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

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

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

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

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

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

Интервал значений может приниматься на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2025 Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.:

Таблица 14. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	собственность	1,00	1,15	1,30
	долгосрочная аренда	0,87	1,00	1,13
	краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,77	0,89	1,00

Таблица 15. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	собственность	1,00	1,13	1,28
	долгосрочная аренда	0,88	1,00	1,13
	краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,78	0,88	1,00

Таблица 17. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	собственность	1,00	1,12	1,25
	долгосрочная аренда	0,89	1,00	1,11
	краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,80	0,90	1,00

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

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости за 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от местоположения. При расчете данной поправки принимаются во внимание, как правило, следующие характеристики:

- месторасположение объекта в конкретном районе (округе);
- удаленность от центра в соотношении с оцениваемым объектом;
- удаленность объекта от ближайших транспортных магистралей.

При этом принимается во внимание назначение объекта, удаленность от центра города или значимых мест, ближайшее окружение, проходимость, и др.

Интервал значений может применяться на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2025 Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.:



Таблица 14. Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,55
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,83	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,59	0,66
Прочие населенные пункты	0,52	0,48	0,55

Таблица 108 Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов (дополнено 16.05.2025).

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,90
Зоны автомагистралей	0,85	0,83	0,87
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,73	0,79
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,74	0,80
Окраины города, промзоны	0,74	0,71	0,77
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,90	0,92
Зоны автомагистралей	0,81	0,79	0,83
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,71	0,76
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,74	0,80
Окраины города, промзоны	0,67	0,63	0,70
Земельные участки под жилую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,89	0,92
Зоны автомагистралей	0,76	0,74	0,79
Индивидуальные жилые дома	0,77	0,75	0,80
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,78	0,75	0,80
Окраины города, промзоны	0,66	0,64	0,69

4) Категория земель. Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования (см. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ статья 7). Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причём, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешено и на сельскохозяйственных землях, и на земле населённого пункта.

По словам Лейфера Л.А. (автора и научного руководителя проекта Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристик, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025 г.): «классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Поэтому основываясь на опыте оценки земельных участков, мы приняли за основу несколько иную классификацию, в большей степени отвечающую процессу ценообразования на рынке земель» «Поэтому исходя из анализа фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу, даже в том случае, когда нет полного соответствия категории и виду разрешенного использования, указанному в таблице».

5) Вид разрешенного использования. Разрешённое использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования. Вид разрешенного использования может подразумевать возведение строений, посадку растительности и полевые работы, всё это требует соответствия качества почв и особенностей рельефа существующим стандартам. Оттого эти критерии не могут не влиять на оценку территории.

Корректировка на вид разрешенного использования для земельных участков может вноситься в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2025 Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.:

Таблица 311. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
Объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,62	1,34	1,72	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,62	1,00	0,82	1,06	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,75	1,21	1,00	1,29	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,58	0,94	0,78	1,00	1,60
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,63	1,00

Интервал значений принят на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.01.2026 г.⁵

на Разрешенное использование земельного участка - на 01.01.2026 года		1,18	0,0009	0,0027	0,0017
Бытовое сельскохозяйственное хозяйство	Бытовое сельскохозяйственное хозяйство	1,20	0,0005	0,0019	0,0009
Жилая застройка	Размещение жилых домов различного вида. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1	2,0			
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости), выращивание сельскохозяйственных культур, размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2,1	0,15	0,63	0,38
Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2	3,0			
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3,1			
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавления снега)	3.1.1	0,16	0,59	0,36
на Разрешенное использование земельного участка - на 01.01.2026 года		4,9	0,16	0,74	0,44
Объекты дорожного сервиса	Размещение объектов дорожного сервиса, предназначенных для обслуживания легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	4.9.1			
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций, размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1	0,20	0,85	0,51
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2	0,23	0,60	0,41
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3	0,20	0,60	0,39
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4	0,30	1,22	0,74
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мотортранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотокосилок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	4.9.2	0,36	0,61	0,48
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площадки, организация питания участников мероприятий)	4.10	0,19	0,59	0,38

5 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4072-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-na-01-01-2026-goda>

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

Интервал значений может составлять, согласно Справочника оценщика недвижимости-2025 Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.:

Таблица 83. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,42	1,74		
	1-2,5	0,70	1,00	1,22	1,49	1,71
	2,5-5	0,58	0,82	1,00	1,22	1,39
	5-10		0,67	0,82	1,00	1,15
	>10		0,59	0,72	0,87	1,00

Таблица 85. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.		аналог									
		<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
объект оценки	<10	1,00	1,25	1,40	1,49	1,55	1,60	1,65	1,70	1,72	1,78
	10-30	0,80	1,00	1,12	1,20	1,25	1,28	1,32	1,36	1,38	1,42
	30-50	0,72	0,89	1,00	1,07	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,27
	50-70	0,67	0,84	0,94	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14	1,16	1,19
	70-90	0,64	0,80	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	90-110	0,62	0,78	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
	110-130	0,61	0,76	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
	130-150	0,59	0,74	0,82	0,88	0,92	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05
	150-170	0,58	0,72	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,03
	>170	0,56	0,70	0,79	0,84	0,87	0,90	0,93	0,95	0,97	1,00

Земельные участки под жилую застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

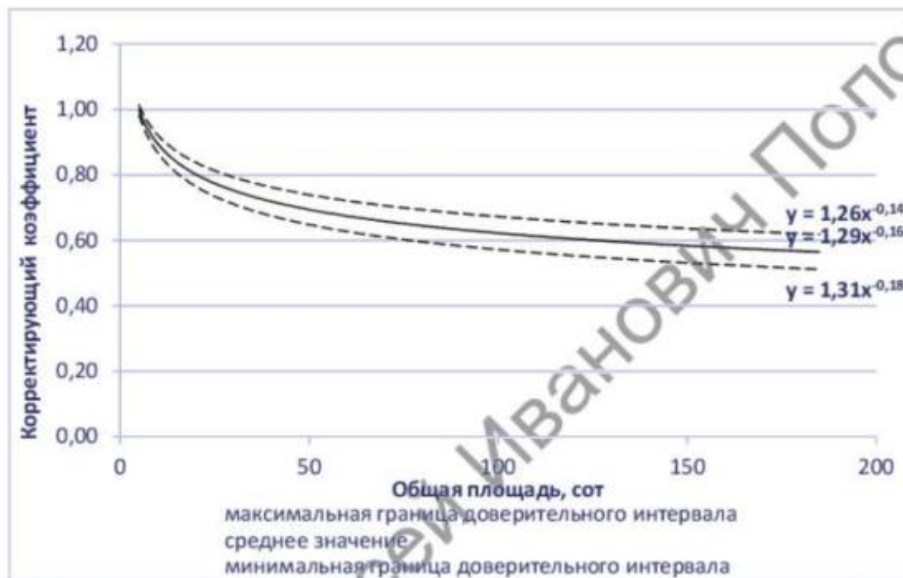


Рис. 20. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Таблица 82. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³⁹.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,31	1,56	1,77	1,92					
	50-100	0,76	1,00	1,19	1,35	1,47	1,56	1,64	1,71	1,77	1,83
	100-200	0,64	0,84	1,00	1,14	1,23	1,31	1,38	1,44	1,49	1,54
	200-300	0,56	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35
	300-400	0,52	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
	400-500		0,64	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17
	500-600		0,61	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11
	600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
	700-800		0,56	0,67	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
	800-900		0,55	0,65	0,74	0,80	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00
	>900		0,53	0,63	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97

Земельные участки по всем сегментам⁵

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

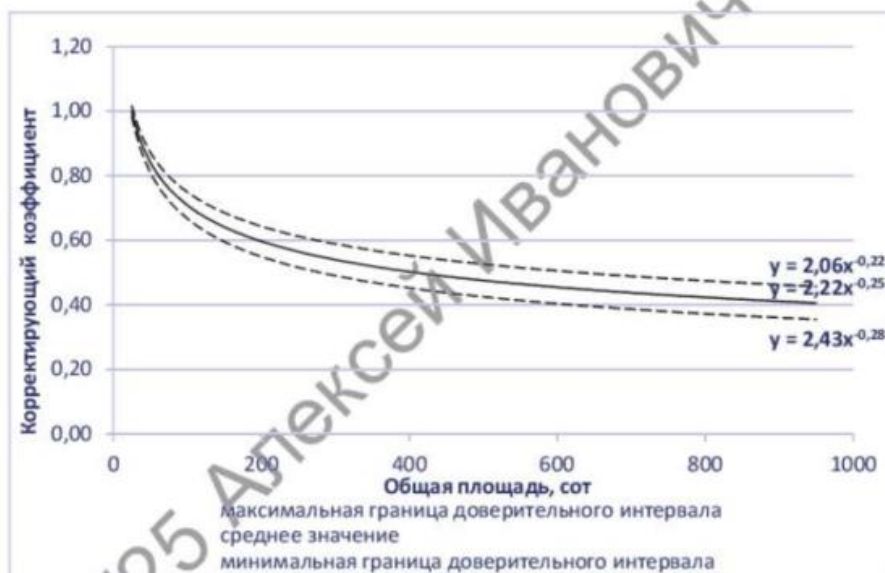


Рис. 14. Зависимость удельной цены земельных участков
от площади, усредненные данные по России.
Доверительный интервал.

7) Наличие подъездных путей с твердым покрытием.

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

Интервал значений может быть принят на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2025 Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.:

Таблица 280. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,11
	без покрытия	0,90	1,00

Таблица 281. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,15
	без покрытия	0,87	1,00

Таблица 282. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,15
	без покрытия	0,87	1,00

Таблица 283. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,05
	без покрытия	0,95	1,00

8) Наличие улучшений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Интервал значений может приниматься на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.01.2026 г.⁶

⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4059-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-na-01-01-2026-goda>

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – на 01.01.2026 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу* (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,77	0,95	0,91

Примечание:

* - учитывает снос ветхих зданий (строений, сооружений, коммуникаций), а также выравнивание рельефа площадки застройки после сноса до среднерасчетного состояния участка, свободного от застройки.

Расчета от деревьев (постановки) и планировки (изменение естественного рельефа перед новым строительством) — работа, относящаяся к особенностям конкретного участка — учитывается дополнительно (т.е. не учтена данной корректировкой).

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон судья размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома

- верхняя граница - участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

9) Конфигурация, форма, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Интервал значений может приниматься на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.01.2026 г.⁷

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.01.2026 года

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства**; 2. Земельные участки с окрестностями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,70	0,95	0,86
Сильно выраженным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городскую париж, приуроченный ландшафт	1,02	1,18	1,10
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,10	1,37	1,18

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить данную корректировку

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

*** - отнесение к пункту 6 факторов снижения стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Проосторожн или о качестве аргументации применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приложению исследуемого участка к (физическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравниваемого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или новообразованных (бросовых) участков) доля таких затрат будет превышать соответствующую корректировку «Статриелт».

Если фактор уменьшения (или увеличения) стоимости распространяется только на часть участка, то корректировка должна быть отнесена только к этой части участка.

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон судья размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Примечание:

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности, равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), торный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возрастают сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала;
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

10) Коммуникации земельных участков. 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.

По информации Ассоциации Статриелт на 01.01.2026 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4068-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>), корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций земельных участков составляют:

⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4073-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramy-vid-s-uchastka-na-01-01-2026-goda>

на Коммуникации земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 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 плановостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,10	1,18	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или связанной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,15	1,09
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,13	1,33	1,21
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,11	1,25	1,17

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входит затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.
Полное наименование: В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие здание и участки и обычно, принадлежат специализированной организации, работающей по регулируемым государством тарифам. В этом случае при расчете корректировки Ассоциация «Статриелт» считает, что участок обеспечен этими коммуникациями, т.е. расходы собственника участка на подключение составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подключения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям равна затратам на подключение (плате за подключение).
Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнить у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации. Поэтому, если в ходе изучения (исследования) объекта оценки (или аналогов) выявлена необходимость подключения (подведения ввода) коммуникаций (или, например, требуется значительное увеличение мощности), то введение корректировки оправдано.

11) Красная линия земельных участков. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, располагающиеся внутриквартально, предлагаются на рынке дешевле, чем те, которые располагаются на красной линии.

Интервал значений может приниматься на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.01.2026 г.⁸

на Красную линию земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)

- корректировка рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линейной застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

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

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,77	0,91	0,84
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,05	1,02
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,84	0,98	0,92
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,72	1,01	0,86
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,83	1,00	0,91

Внешние факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости

1. Политические факторы: социально-экономическая направленность правительства; политика правительства, создание и использование правовой базы для функционирования рынка недвижимости; государственная политика регулирования развития промышленности, отраслей народного хозяйства, приватизации, налогообложения, социальной защиты и обеспечения населения, безопасности жизнедеятельности и экологии; наличие чрезвычайных факторов в регионах (наводнения, землетрясения, военные действия и др.).

2. Экономические факторы: темпы роста валового национального продукта; кредитно-денежные отношения, ипотека, залоговые отношения; темпы инфляции; доходы населения и покупательная способность; деловая активность и занятость населения; ценовая политика; налогообложение; наличие предприятий стройиндустрии и строительных организаций.

3. Социально-культурные факторы: структуризация населения по социальному составу, потребительским качествам, уровню доходов, обеспеченности жильем, социальными, культурными, общественными и бытовыми услугами; культурные, национальные традиции; уровень образования.

4. Демографические факторы: численность и прирост населения; уровни рождаемости и смертности; плотность населения; миграционная политика; продолжительность жизни; половозрастной состав; наличие трудовых ресурсов, их качество; национальный состав; семейный состав; территориальное размещение населения.

8 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4070-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>

5. Природно-географические факторы: климат; рельеф, ландшафт; природные условия; экологическая обстановка; наличие топливно-энергетических ресурсов; возможность стихийных бедствий.

6. Научно-технические факторы: уровень развития проектирования и наличие проектных организаций; уровень архитектурно-планировочных решений, применяемых в регионе; наличие предприятий промисудстрии, строительных организаций, материально-технических и топливно-энергетических ресурсов, транспортной инфраструктуры; состояние систем водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения.

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

9.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов

Происходящие события с 24 февраля 2022 года и последующие экономические и социальные изменения привели к тому, что отдельные сегменты финансовых, сырьевых, недвижимости и др. рынков в России и мире находятся в высокой степени неопределенности. Внутренние валюты многих стран отреагировали повышением волатильности курса по отношению к ведущим мировым валютам. Изменения происходят каждый день, что не может не сказаться на локальных рынках недвижимости, бизнеса и прочих активов. Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, можно проследить закономерность, что цены на недвижимость претерпели изменения в сторону уменьшения, именно в этой сфере финансовый кризис сыграл как для России, так и для Республики Татарстан, Волгоградской, Воронежской, Смоленской, Брянской, Ростовской областей, Краснодарского края, положительную роль, избавив рынок недвижимости от искусственного увеличения стоимости объектов и непрерывного роста цен в данной сфере. Вместе с тем снижение реальных доходов населения и другие отрицательные факторы привели к стагнации рынка коммерческой недвижимости.

В качестве ценообразующих факторов для объектов выявлены следующие ценообразующие факторы:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- скидки к ценам предложений (возможность торга со стороны покупателя);
- местоположение;
- физические характеристики.

Сроки ликвидности применялись на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.01.2026 г.⁹

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)

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

Итоги расчетов StatTrielnt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	11	5	4	5	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	5	11	7	6	7	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	26	14	11	14	21
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	12	28	18	15	18	27

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продаж (профессиональными риэлторами, с регулярной ротацией объектов продажи в самых массовых региональных СМЛ).

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

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

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

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

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

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным.

Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).

Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).

Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие предусматривает иное использование. Однако предполагается, что текущее использование предприятием нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений эксперта на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. Анализ наиболее эффективного использования представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта и выполняется для участка земли как свободного и для участка земли с существующими улучшениями. Для каждого объекта (свободного земельного участка или участка с улучшениями) алгоритм анализа наиболее эффективного использования состоит из пяти этапов.

Этап 1. Составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе исследуемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, в режиме «мозгового штурма», когда разрешены любые предложения, но реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

Этап 2. Из составленного перечня (по п.1) исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений, в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП);
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов;
- наличие сервитутов и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

Этап 3. Изучение возможностей физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На данном этапе из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка:

- сложный рельеф участка;
- неудобная форма или слишком маленькие размеры участка;
- неприемлемая гидрологическая обстановка в грунте, затопляемые зоны;
- недостаточная несущая способность грунта и неудовлетворительные его дренажные свойства;
- отсутствие возможности присоединения к коммуникациям жизнеобеспечения объекта;
- ограничения, вызванные застройкой ближайшего окружения, например, визуальная или физическая доступность с любой стороны дорожного движения.

Этап 4. Изучение функции экономической целесообразности. Указанная функция достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного

из надежных альтернативных проектов. На данном этапе также необходимо учитывать условия финансовой осуществимости функции, так как не каждый доходный проект в условиях в экономических условиях, характерных для момента оценки или приема объекта в управление, кредитруется банками или может быть обеспечен партнерским капиталом.

Этап 5. На данном этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом своих рисков и своих норм отдачи для каждого варианта). Именно один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наиболее эффективного использования объекта.

На практике анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости способствует определению того использования, которое по проекту и расчетам дает самый высокий общий доход на инвестированный капитал. Типичными вариантами могут служить следующие альтернативы:

- Снос строения. Заключение анализа НЭИ состоит в том, что существующие строения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности либо быть снесены, когда доход от новой застройки будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих строений и затраты на строительство альтернативных объектов.
- Продолжение использования в том состоянии, в котором объект находится сейчас, как альтернатива сносу, существующие строения могли бы остаться в том состоянии в каком находятся сейчас,
- Изменение использования не реконструированного объекта недвижимости,
- Реконструкция или обновление.

На практике принцип НЭИ является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине.

ВЫВОДЫ НЭИ

Принимая во внимание расположение объектов, окружение, их правовой режим, физические характеристики, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов является их использование как земельных участков, используемых в дальнейшем под предоставление коммунальных услуг, земельные участки (территории) общего пользования или под жилую застройку для объектов оценки №1-7, 16, с/х назначения для объектов №9-15, 20-23, под придорожный сервис (коммерческую застройку) для объектов №8, 18, 19, под индустриальную застройку для объекта №17.

Данный факт выражает лишь мнение Оценщика, а не безусловный факт. Фактическое использование объектов оценки может отличаться от рекомендуемого.

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

11.1 Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,
- метод капитализации земельной ренты,

- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

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

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

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

11.2.1. Сравнительный подход: обоснование возможности использования с применением метода корректировок

В соответствии с ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости.

В соответствии с ФСО №7 в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», при применении сравнительного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Качественные методы определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, по мнению Оценщика, носят достаточно субъективный характер, поэтому в большинстве случаев предпочтение отдается количественным методам.

Методы регрессионного анализа в рамках сравнительного подхода не применялись, поскольку в ходе мониторинга рынка было выявлено лишь несколько предложений о продаже аналогичных объектов, что недостаточно для построения регрессионной модели.

В процессе анализа сегмента рынка, к которому относится объект оценки, было выявлено достаточное для оценки количество предложений о продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. С учетом этого, Оценщиком принято решение использовать в рамках сравнительного подхода метод корректировок, поскольку он является наиболее доступным для использования.

Метод сравнения продаж (обоснование возможности применения)

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, и (или) сооружениями (незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Данный метод применим для оценки объектов оценки, так как соответствует принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Метод выделения (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с 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.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

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

Данный метод не применим для оценки объектов оценки, Объект оценки – свободный от застройки земельный участок. Метод не соответствует принципам оценки, условия применения метода не соблюдаются.

Метод распределения (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Данный метод не применим для оценки объектов оценки, Объект оценки – свободный от застройки земельный участок. Метод не соответствует принципам оценки, условия применения метода не соблюдаются.

11.2.2. Доходный подход: обоснование отказа от использования

В соответствии с ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Метод остатка (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельных участков путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Объектами оценки являются свободные земельные участки, сведениями о потенциальной застройке земельных участков Оценщик не располагает. Применение данного метода требует высокой степени допущений при расчете чистого операционного дохода потенциальной застройки. С учетом этого, метод не применялся.

Метод капитализации земельной ренты (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Данный метод не применим для оценки объектов оценки, т.к. рынок аренды земельных участков не развит (как правило, в аренду сдаются участки, находящиеся в государственной собственности по ставкам, рассчитанным в процентах от кадастровой стоимости).

Метод предполагаемого использования (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;
 - расчет затрат на создание, обоснование временной структуры затрат на создание выбранного варианта застройки земельного участка;
 - прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка;
 - расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования, застроенного земельного участка
- оценка стоимости земельных участков путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Оцениваемый участок представляет собой свободный от застройки земельный участок. Предположения о возможности разделения участка, а также сноса существующего строения не имеет обоснования, в связи с чем, применять метод предполагаемого использования нецелесообразно. Кроме того, возможное построение инвестиционного плана по дальнейшему развитию участка приведет к тому, что в результате будет определена не рыночная стоимость, а инвестиционная, обусловленная множеством субъективных и теоретических предположений, что приведет к искажению итоговой величины полученной стоимости. Таким образом, данный метод не применим для объектов оценки.

В рамках данной работы для определения рыночной стоимости объектов оценки Оценщик принял решение об отказе от использования доходного подхода в связи с нарушением принципа

ожидания выгод, на котором он основывается.

11.2.3 Затратный подход: обоснование использования

В соответствии с ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Данный подход в чистом виде не применим к земельным участкам, однако элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений, расположенных на земельном участке, используются в методе остатка и методе выделения.

Передаточные устройства оцениваются затратным подходом.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный (рыночный) подход — это методический принцип определения стоимости путем выбора аналогов, для которых известны наиболее вероятные цены, сравнения объекта оценки с аналогами и установления различий между ними, внесения корректировок в цены аналогов и формулирования заключения о стоимости оцениваемого объекта исходя из скорректированных цен аналогов.

Это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемому объекту. При этом исходят из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены на аналогичные объекты служат отправной информацией для расчета стоимости данного объекта.

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

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

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

Обеспеченность информацией об объектах сравнения влияет на выбор метода расчета стоимости. Если удастся найти близкий или практически идентичный аналог, то применяют метод прямого сравнения; если находят конструктивно подобные аналоги, то используют методы расчета по удельным показателям или корреляционно-регрессионным моделям. Руководствуясь положением ФСО I о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Оценщик, исходя из объема информации о технических характеристиках здания, предоставленной Заказчиком, для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода определил метод прямого сравнительного анализа продаж.

Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;

- условия сделки;
- условия финансирования;
- местоположение и окружение;
- функциональное назначение, текущее использование, права иных лиц на объект оценки;
- физические характеристики (площадь, этажность и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

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

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

Определение стоимости объектов оценки методом прямого сравнительного анализа продаж сравнительного подхода.

1. Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Определяющей характеристикой в сегменте рынка объекта оценки является площадь, с учетом этого качестве единицы сравнения принята цена за единицу общей площади объекта оценки: руб. за 1 кв. м.

2. Выбор наиболее сопоставимых аналогов

В соответствии с п.10 ФСО V при выборе аналогов для внесения наименьшего количества корректировок при использовании метода сопоставимых продаж Оценщик учитывал:

- 1) достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) количественные и качественные характеристики аналогов, для выявления наиболее сопоставимых из них;
- 3) дату предложения;
- 4) независимость сторон предполагаемой сделки.

По результатам проведенного исследования на дату оценки была сделана выборка предложений о продаже аналогов, наиболее сопоставимых с объектом оценки, а именно:

- расположены сопоставимо с объектами оценки;
- имеют сопоставимые с объектом оценки количественные и качественные характеристики.
- дата предложения: с учетом типичного срока экспозиции.

Информационной базой проведенного исследования являются данные агентств недвижимости, данные сети Интернет. Источники информации приведены в Приложении к отчету.

Таблица 12.1 Сведения об объектах-аналогах для объектов оценки №№1-7, 15

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации	Кадастровый номер
1	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с Никольское	49 774	43 920 000	882,39	25.02.2026	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_iz_hs_2165038172?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7FTx01WUfAAAA	16:24:050801:344
2	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Нармонское сельское поселение, с. Тетеево, Волжская ул.	400 000	500 000 000	1 250,00	17.09.2025	АрхивОценщика.рф	н/св.
3	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Пелевское сельское поселение	50 000	50 000 000,00	1 000,00	25.02.2026	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_iz_hs_7710543341?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2UEpIck5JajVMa0pxUnhCIj9-dNngj8AAAA	н/св.
4	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево	100 000	85 000 000,00	850,00	25.02.2026	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_i_zhs_7832824302?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ2UEpIck5JajVMa0pxUnhCIj9-dNngj8AAAA	н/св.

Таблица 12.2 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №8

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации	Кадастровый номер
1	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение, с Гари, з/у 376	7 000	20 000 000	2 857	25.02.2026	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_7437425175?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7FTx01WUfAAAA	16:18:060301:376
2	Республика Татарстан, Елабужский р-н, муниципальное образование Елабуга, Елабуга	26 525	30 000 000	1 131	04.12.2025	АрхивОценщика.рф	16:00:000000:69111
3	Российская Федерация, Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Поспеловское сельское поселение, кв-л 110501, з/у 247	5 905,00	11 500 000,00	1 947,50	17.04.2024	АрхивОценщика.рф	16:18:110501:247

Таблица 12.3 Сведения об объектах-аналогах для объектов оценки №№9-14

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации	Кадастровый номер
1	Татарстан респ., Лаишевский район, Нармонское с/пос, Карадули село	127 800	51 100 000	400	14.09.2025	АрхивОценщика.рф	н/св.
2	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Егорьевское сельское поселение	52 800	19 627 000	372	17.08.2025	АрхивОценщика.рф	16:24:070801:1683

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации	Кадастровый номер
3	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение	44 790	20 000 000	447	25.03.2026	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_447_ga_snt_dnp_3672915595?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBjYw9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	16:24:110301:1035
4	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	89 992	30 000 000	333	14.02.2026	АрхивОценщика.рф	16:24:110301:579

Таблица 12.4 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №16

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации	Кадастровый номер
1	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, севернее 2,7 км от р.п. Городище справа от автодороги Волгоград-Москва	100 000	25 000 000	250	26.02.2026	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_7505912596?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBjYw9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	34:03:120006:101
2	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище, ул. Фрунзе, 1	143 229	33 000 000	230	26.02.2026	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_promnaznacheniya_693896811?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBjYw9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ4eWdpU1V4a1VQcGVzaFp6Ij9REaOsD8AAAA	34:03:120006:2165
3	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище	359 984	144 000 000	400	26.02.2026	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_36_ga_promnaznacheniya_3688990515?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBjYw9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ4eWdpU1V4a1VQcGVzaFp6Ij9REaOsD8AAAA	34:03:130006:2

Таблица 12.5 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №17

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации	Кадастровый номер
1	Российская Федерация, Воронежская область, Рамонский муниципальный район, Березовское сельское поселение, с. Березово, ул. Дорожная, 24	4 519	7 330 000	1 622	26.02.2025	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_promnaznacheniya_7495086547?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBjYw9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	36:25:0800055:167
2	Воронежская область, р-н Рамонский, 493+100 м право автомагистрали М-4 "Дон-1"	9 368	20 000 000	2 135	26.02.2025	https://voronezh.domclick.ru/card/sale__lot_1682690031?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F	36:25:6945018:56
3	Воронежская область, р-н Рамонский, юго-западная часть КК 36:25:69 45 007, 474 км+700 м (лево)	298 900	150 000 000	502	26.02.2025	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_2989_ga_promnaznacheniya_7413059221?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBjYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	36:25:6945007:189 36:25:6945007:190 36:25:6945007:191

Таблица 12.6 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №18

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации	Кадастровый номер
1	Российская Федерация, Смоленская область, р-н Смоленский, с/п Печерское, с. Печерск, ул. Минская	7 718	15 000 000	1 944	26.02.2026	https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_2736333768?context=H4sIAA_AAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	67:18:2300201:48
2	обл. Смоленская, р-н Смоленский, 377 км а/д Москва-Минск, 1,5 км на северо-запад от д.Буховка АО "Пискарихинское"	49 000	25 000 000	510	26.02.2026	https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_49_ga_promnaznacheniya_4179375844?context=H4sIAA_AAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	67:18:0030202:161
3	Смоленская область, р-н Смоленский, с/п Корохоткинское, д. Бильники	10 000	7 000 000	700	26.02.2026	https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_7482279104?context=H4sIAA_AAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	67:18:0030201:599

Таблица 12.7 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №19

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации	Кадастровый номер
1	обл Волгоградская, Городищенский р-н, с Орловка	45 747	5 000 000	109	17.03.2025	АрхивОценщика.рф	34:03:120004:685
2	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Россошенское сельское поселение, с. Россошка	490 000	29 000 000	59	26.02.2026	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_49_ga_snt_dnp_7569062485?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	н/св.
3	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище	22 000	3 500 000	159	26.02.2026	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_snt_dnp_4182066741?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	н/св.

Таблица 12.8 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №20

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации	Кадастровый номер
1	обл. Брянская, р-н Выгоничский, СПК "Пионер", участок расположен южнее н.п. Алексеевский, часть поля №64	50 000	9 580 000	192	26.02.2026	https://www.avito.ru/vygonichi/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_2309397068?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	32:03:0970401:71
2	Брянская область, р-н Брянский, с Отрадное, пер Первомайский, д 14	42 000	9 500 000	226	26.02.2026	https://www.avito.ru/bryansk/zemelnye_uchastki/uchastok_42_ga_snt_dnp_2197631371?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA	32:02:0320108:329

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации	Кадастровый номер
3	Брянская область, р-н Брянский, с Елисеевичи, д 20	10 370	3 500 000	338	26.02.2026	https://www.avito.ru/dobrun/zemelnye_uchastki/uchastok_104_ga_snt_dnp_550494810?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJNMDZxRTFCWEFuZ3ZEVOFBjIj9IbF9j8AAAA	32:02:0300102:58

Таблица 12.9 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №21

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации	Кадастровый номер
1	Ростовская область, р-н Азовский, севернее х. Ельбузд	9 949	3 900 000	392	26.02.2026	https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_snt_dnp_3330187781?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	61:01:0600020:3585
2	Ростовская обл., р-н Азовский, Пункт ГТС "Эльбузд"(бывшее АОЗТ "Каяльский" поле с северо-восточной стороны фермы № 2),участок находится примерно в 3880 м. по направлению на юго-запад	59 023	14 000 000	237	26.02.2026	https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_7837160370?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	61:01:0600020:2713
3	Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский	10 000	2 520 000	252	26.02.2026	https://www.avito.ru/rostovskaya_oblast_oljinskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_snt_dnp_7410055767?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	61:02:0600017:3967 61:02:0600017:4029 61:02:0600017:3972

Таблица 12.10 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №22

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Источник информации	Кадастровый номер
1	Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива", секция 81 контур 22	32 000	7 000 000	219	26.02.2026	https://www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_4404914386?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	23:26:0101000:1465
2	Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Северский, г.п. Афипское, пгт Афипский, снт СНТ Заречье	33 000	12 000 000	364	26.02.2026	https://www.avito.ru/novodmitrievskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_33_ga_snt_dnp_2510101153?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	23:26:0206004:2
3	Краснодарский край, р-н. Северский	36 425	7 500 000	206	26.02.2026	https://www.avito.ru/afipskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_364_ga_snt_dnp_1096174606?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ3Rkw0MkYwc1NPdmZCU0R0Ij9UOcW8T8AAAA	23:26:0201000:1192

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

3. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 кв. м/ руб. общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов. Внесение поправок позволяет определить адаптивную цену объектов-аналогов, если бы они имели такие же полезные свойства, что и оцениваемый объект.

При этом корректировки вносятся со знаком:

- **плюс**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- **минус**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов

При корректировке цен аналогов все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки.

Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения по продаже (аренде) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади и после поправки, учитывающей разницу между ценой предложения и ценой продажи, выполняется *первый этап корректировок*: на вид права, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются последовательными и обязательными

На *втором этапе* выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

Корректировки могут быть процентными и стоимостными.

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

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

Величина корректировки определяется по формуле:

$$K = (C_{oo} / C_{oa} - 1) \times 100\%,$$

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

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

C_{oa} – данные для объекта-аналога.

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

4. Проверка ряда рассматриваемых объектов-аналогов

Оценщиком была проведена проверка ряда рассматриваемых аналогов и величину их расхождения.

Сформированный ряд из скорректированных цен предложения аналогов обрабатывался с использованием методов статистики, из данной выборки исключались цены, не соответствующие закону нормального распределения.

Проверка осуществлялась на основании коэффициента вариации, который определяется как отношение среднеквадратического отклонения к среднему значению скорректированной цены.

В математической статистике показано, что допустимые значения коэффициента вариации не должны превышать 33%. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а, следовательно, непригодным для формулирования выводов по результатам статистического анализа.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости подбора других аналогов.

5. Согласование скорректированных значений и единиц сравнения

Для согласования скорректированных значений стоимости аналогов были рассчитаны весовые коэффициенты, основанные на степени схожести аналога с объектом оценки, т.е. чем меньше сумма модульных значений относительных корректировок (без учета скидки на торг), тем больший весовой коэффициент ему присваивается в процессе согласования.

Ввиду того, что количество ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость недвижимости велико, разброс стоимости зачастую может быть существенным. Объекты-аналоги, полностью сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам, отсутствуют, в связи с чем значение суммарной корректировки (модуль частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов может составлять более 30%.

Расчет стоимости объектов оценки с применением сравнительного подхода представлен в таблицах ниже.

Расчет и обоснование корректировок для объектов оценки №№1-7, 15

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект и аналоги имеют одинаковые права, поправка не вносилась.

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

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия.», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 361. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,7%	15,8% 17,5%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	14,9%	14,0% 15,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,0%	18,7% 21,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	13,9%	12,6% 15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,1% 19,5%

Корректировка для всех объектов-аналогов принята -13,9% на уровне среднего значения для земельных участков под жилую застройку, как наиболее сопоставимые по уровню цен с земельными участками под предоставление коммунальных услуг и под земельные участки (территории) общего пользования в районе исследования.

Дата сделки/предложения.

Предложения по подобранным аналогам датированы сентябрем 2025г. – февралем 2026г., дата оценки 07.03.2026 года, разброс предложений во времени с аналогами не превышает нормального срока экспозиции.

Корректировка на дату не требуется, т.к. нормальный срок экспозиции схожих объектов составляет от 2 до 11 месяцев¹⁰.

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по рц ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	11	5	4	5	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования , а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	5	11	7	6	7	10
3	Земельные участки категории промышленности , транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	26	14	11	14	21
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	12	28	18	15	18	27

Примечания:

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

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

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

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

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

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

Корректировки по второй группе элементов сравнения

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

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

Разрешенное использование

Оценщик проанализировал градостроительные регламенты, определено, что оцениваемые земельные участки расположены в зоне (Ж0)¹¹. Ниже приведены основные и условно-разрешенные виды разрешенного использования:

10 <https://statplanet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4071-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2026-goda>

11 https://pravo.tatarstan.ru/file/npa/2022-12/1111137/npa_1111138.pdf

Статья 19. Градостроительные регламенты

Зона планируемой индивидуальной жилой застройки (Ж0)

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны Ж0 представлены в таблице 3, таблице 4.

Градостроительный регламент зон планируемой индивидуальной жилой застройки (Ж0) распространяется на установленные настоящими Правилами территориальные зоны с индексом Ж0.

Таблица 3

Зона индивидуальной жилой застройки (Ж0)

Основные виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				Вспомогательные виды разрешенного использования			
		Предельные размеры земельных участков		Минимальные отступы от границ земельного участка, м	Количество этажей/высота строения	Максимальный процент застройки	Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		минимальная площадь (кв.м.)	максимальная площадь (кв.м.)						Предельное количество этажей, предельная высота строения
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1								

Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1						Магазины	4.4		
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1			10						
Общественное управление	3.8						Служебные гаражи	4.9		
Государственное управление	3.8.1						Служебные гаражи	4.9		
Площадки для занятий спортом	5.1.3									
Историко-культурная деятельность	9.3									
Общее пользование водными объектами	11.1									
Специальное пользование водными объектами	11.2									
Гидротехнические сооружения	11.3									
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0									
Улично-дорожная сеть	12.0.1									
Благоустройство территории	12.0.2									

Примечание к таблице 3: в целях корректного заполнения текстового и электронного формата описания местоположения границ территориальных зон при отсутствии установленных значений, ячейки не заполняются.

Таблица 4

Зона индивидуальной жилой застройки (Ж0)

Условно разрешенные виды использования

Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					Вспомогательные виды разрешенного использования			
		Предельные размеры земельных участков		Минимальные отступы от границ земельного участка, м	Количество этажей/ высота строения	Максимальный процент застройки	Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
		Минимальная площадь (кв.м.)	Максимальная площадь (кв.м.)						Предельное количество этажей/ предельная высота строения	Максимальный процент застройки
Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1000	2500	3	3 этажа/15 м	45%				
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1				4 этажа (включая мансардный)/ 20 м	75%	Хранение автотранспорта	2.7.1	1 этаж, 4.5 м	20%
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	1000	2500	3	3 этажа/15 м	40%				

9

Блокированная жилая застройка	2.3	1000	2500	3	3 этажа/15 м	55%				
Обслуживание жилой застройки	2.7									Обслуживание жилой застройки
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2						Служебные гаражи	4.9		
Дома социального обслуживания	3.2.1									
Оказание социальной помощи населению	3.2.2									
Оказание услуг связи	3.2.3									
Бытовое обслуживание*	3.3									
Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1									
Осуществление религиозных обрядов	3.7.1									
Религиозное управление и образование	3.7.2									
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1						Магазины	4.4		
Деловое управление	4.1						Хранение автотранспорта	2.7.1	1 этаж, 4.5 м	20%
							Служебные гаражи	4.9		

10

Магазины***	4.4				3 этажа/		Общественное питание	4.6		
Банковская и страховая деятельность	4.5				2 этажа/					
Общественное питание	4.6				2 этажа/					
Отдых (рекреация)	5.0									
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2									
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3									
Ведение огородничества	13.1		1500	0/0		0%				
Ведение садоводства	13.2		1500							

Примечание к таблице 4: В целях корректного заполнения текстового и электронного формата описания местоположения границ территориальных зон при отсутствии установленных значений, ячейки не заполняются.

В качестве аналогов подобраны земельные участки под жилую застройку, как наиболее сопоставимые по уровню цен с земельными участками под предоставление коммунальных услуг и под земельные участки (территории) общего пользования в районе исследования. Ниже приведен расчет на различия ВРИ:

Корректировка определена на основании данных СтатРиелт:¹²

на Разрешенное использование земельного участка - на 01.01.2026 года		1.18	0,0009	0,0027	0,0017
Выпуск сельскохозяйственных животных		1.20	0,0005	0,0015	0,0009
Жилая застройка	Размещение жилых домов различного вида.	2.0			
	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1				
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости), выращивание сельскохозяйственных культур, размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	0,15	0,63	0,38
Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2	3.0			
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1			
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стояков, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1	0,16	0,59	0,36

Таблица 12.11 Расчет корректировки на ВРИ

Наименование	A0	A1	A2	A3	A4
Разрешенное использование	Земельные участки (территории) общего пользования/ предоставление коммунальных услуг	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС
поправка, коэф-т		0,36/0,38 = 0,95	0,36/0,38 = 0,95	0,36/0,38 = 0,95	0,36/0,38 = 0,95
поправка, %		-5,26	-5,26	-5,26	-5,26

Площадь.

Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

¹² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4072-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemel'nogo-uchastka-na-01-01-2026-goda>

Таблица 82. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³⁹.

Площадь, сот.		аналог										
		<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,31	1,56	1,77	1,92						
	50-100	0,76	1,00	1,19	1,35	1,47	1,56	1,64	1,71	1,77	1,83	1,88
	100-200	0,64	0,84	1,00	1,14	1,23	1,31	1,38	1,44	1,49	1,54	1,58
	200-300	0,56	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35	1,39
	300-400	0,52	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25	1,28
	400-500		0,64	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20
	500-600		0,61	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,15
	600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10
	700-800		0,56	0,67	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
	800-900		0,55	0,65	0,74	0,80	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
>900		0,53	0,63	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	

Таблица 12.12 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3	A4
Площадь, м ²	998 824,00	49 774,00	400 000,00	50 000,00	100 000,00
Площадь, сот	9 988,24	497,74	4 000,00	500,00	1 000,00
Корректирующий коэффициент		0,83	1,00	0,87	1,00
Поправка, %		-17,00	0,00	-13,00	0,00

Межевание земельного участка

Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025 Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.:

Таблица 355. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Межевание участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
объект оценки	межевание было проведено	межевание не было проведено	межевание не было проведено
	межевание было проведено	1,00	1,15
	межевание не было проведено	0,87	1,00

Объект-аналог №2 размежеван на типичные площади для ИЖС в отличие от объектов оценки и объектов-аналогов. Для данного объекта требуется понижающая корректировка 0,87 или -13%.

По остальным элементам сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

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

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

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

П – поправка.

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

$$C_{об} = C_{ан} \pm П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

П – поправка.

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

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

Расчет стоимости эталонного объекта для земельных участков №1-7, 15 методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Таблица 12.13 Расчет стоимости эталонной величины 1 кв.м. для объектов оценки №№1-7,15

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
	A0	A1	A2	A3	A4
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с Никольское	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Хармонское сельское поселение, с. Тетеево, Волжская ул.	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Пелевское сельское поселение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево
Цена сделки руб.	?	43 920 000	500 000 000	50 000 000	85 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	882,39	1 250,00	1 000,00	850,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-13,90	-13,90	-13,90	-13,90
поправка, руб.		-122,65	-173,75	-139,00	-118,15
с поправкой на торг, руб.		759,74	1 076,25	861,00	731,85
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		759,74	1 076,25	861,00	731,85
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		759,74	1 076,25	861,00	731,85
Дата сделки	07.03.2026	25.02.2026	17.09.2025	25.02.2026	25.02.2026
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		759,74	1 076,25	861,00	731,85
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Хармонское сельское	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Пелевское	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, муниципальное

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
	A0	A1	A2	A3	A4
		Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с Никольское	поселение, с. Тетеево, Волжская ул.	сельское поселение	образование Лаишево
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		759,74	1 076,25	861,00	731,85
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		759,74	1 076,25	861,00	731,85
Разрешенное использование	Земельные участки (территории) общего пользования/предоставление коммунальных услуг	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС
поправка, коэф-т		0,00	0,95	0,95	0,95
поправка, %		-100,00	-5,26	-5,26	-5,26
поправка, руб.		-759,74	-56,64	-45,32	-38,52
с поправкой, руб.		0,00	1 019,61	815,68	693,33
Площадь, м2	998 824,00	49 774,00	400 000,00	50 000,00	100 000,00
Площадь, сот	9 988,24	497,74	4 000,00	500,00	1 000,00
поправка на площадь, коэф.		0,83	1,00	0,87	1,00
поправка, %		-17,00	0,00	-13,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	-106,04	0,00
с поправкой, руб.		0,00	1 019,61	709,65	693,33
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		0	1 020	710	693
Наличие межевания	нет	нет	да	нет	нет
поправка коэф-т		1,00	0,87	1,00	1,00
поправка, %		0,00	-13,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	-132,55	0,00	0,00
с поправкой, руб.		0,0	887,1	709,6	693,3
Валовая коррекция, руб.		-882,4	-362,9	-290,4	-156,7
Абсолютная валовая коррекция, %		130,9	32,2	32,2	19,2
Обратная величина валовой коррекции	0,122	0,008	0,031	0,031	0,052
Вес при согласовании	1,000	0,063	0,255	0,255	0,428
вклад в итоговую стоимость, руб.		0,000	226,054	180,843	296,547
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	703,4				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	702 616 646				

Для объектов оценки №№1-7, 15 в зависимости от площади были рассчитаны справедливые стоимости. Корректировка на площадь между эталонным значение и значением объекта оценки применялась на

основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.



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

Расчет и обоснование корректировок для объекта оценки №8

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект и аналоги имеют одинаковые права, поправка не вносилась.

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

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения.

Корректировка на торг принята на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.01.2026 г.¹³

13 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4069-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)



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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подводящих дорог	0,79	0,96	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подводящих дорог	0,72	0,90	0,86	0,87	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,87	0,81	0,83	0,81	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,95	0,90	0,91	0,90	0,88

Корректировка для всех объектов-аналогов принята на уровне нижней границы для земельных участков земель промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, в виду ограниченного количества предложений, соответствующего ВРИ в размере -28%.

Дата сделки/предложения. В расчетах принята дата публикации предложения объектов-аналогов.

Размер корректировки определялся на основании исследований, проведенных Ассоциацией развития рынка недвижимости Статриелт (источник информации: <https://statrielt.ru/indeksy/2406-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-zemelnykh-uchastkov>) с помощью индексов изменения рыночных цен во времени.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ									
Дата	ПРОДАЖА							АРЕНДА	Дата публикации
	Земельных участков под торговые, офисные и другие коммерческие здания (категории "Земли населенных пунктов")	Земельных участков под многоэтажное строительство (категории "Земли населенных пунктов")	Земельных участков категории "Промышленно-сти, транспорта, связи и иного специального назначения" **	Земельных участков под ИЖС, ЛПХ (без домов)	Садовых, дачных и огородных земельных участков СНТ и ДНП, в том числе с садовыми или дачными * домами	Земельных участков сельскохозяйственного назначения	Земельных участков сельскохозяйственного назначения с возможностью или перспективой строительства коммерческих зданий	Земельных участков (всех назначений и разрешенного использования)	
01.01.2026	1,02	1,01	1,02	1,01	1,00	1,01	1,02	1,01	23.01.2026
01.07.2025	1,09	1,04	1,08	1,05	1,05	1,06	1,07	1,07	12.07.2025
01.01.2025	1,05	0,99	1,04	1,04	1,03	1,03	1,04	1,04	22.01.2025
01.07.2024	1,09	1,05	1,09	1,10	1,08	1,08	1,08	1,08	15.07.2024
01.01.2024	1,05	1,07	1,02	1,04	1,03	1,03	1,04	1,04	23.01.2024
01.07.2023	1,03	1,03	1,02	1,05	1,03	1,02	1,03	1,03	22.07.2023
01.01.2023	1,01	1,02	1,00	1,02	1,01	1,00	1,01	0,99	23.01.2023
01.07.2022	1,02	1,03	1,02	1,04	1,04	1,02	1,03	1,02	22.07.2022
01.01.2022	1,02	1,03	0,98	1,04	1,01	1,01	1,01	0,97	21.01.2022

Территориальный коэффициент по группам. -***	КА	КБ	КВ	Кг ****	Дата публикации
01.01.2026	1,05	1,00	0,97	0,95	23.01.2026
01.07.2025	1,01	1,00	0,98	0,97	12.07.2025
01.01.2025	1,01	1,00	0,98	0,97	22.01.2025
01.07.2024	0,97	1,00	0,93	0,91	15.07.2024
01.01.2024	1,00	1,00	1,00	0,96	23.01.2024
01.07.2023	1,00	1,00	1,00	0,96	22.07.2023
01.01.2023	0,99	0,99	1,00	0,99	23.01.2023
01.07.2022	1,02	1,01	0,98	0,97	22.07.2022
01.01.2022	1,02	1,01	0,98	0,97	21.01.2022

КА – для А-группы (город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь, г. Ялта, г. Анапа, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий);

КБ – для Б-группы (областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий);

КВ – для В-группы (остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу, Б-группу и Г-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий);

КГ – для Г-группы (населенные пункты с деградирующей инженерной и социальной инфраструктурой, отсутствующей экономикой, а также земельные участки их прилегающих территорий) **** – введен с 15.07.2024 года.

Рынок и индексы рыночных цен объектов рынка групп территорий формирует на экономическое состояние и экономическое состояние. Вероятно, сократятся различные движения и накопленный бизнес и населения. Судя по сложившимся тенденциям на рынке удельные цены балансируют (и корректируются до экономического обоснованного уровня) между ростом цен и девальвацией - с одной стороны, и снижением роста экономики и деловой активности - с другой.

$$I = i_1 * K_1 * i_2 * K_2 * \dots * i_n * K_n$$

где I – общий индекс изменения рыночной цены с учётом территориального расположения объектов,

$i_1, i_2, \dots, i_n$ – индексы изменения рыночных цен учитываемых периодов,

$K_1, K_2, \dots, K_n$ – полугодичные поправочные территориальные коэффициенты, соответствующие местоположению объекта на территориях: А, Б, В, Г.

Местоположение всех объектов-аналогов относится к территориальной группе КБ – прочие населенные пункты.

Расчет корректировки:

Таблица 12.14 Расчет корректировки на дату

Наименование	A0	A1	A2	A3
Дата сделки	07.03.2026	25.02.2026	04.12.2025	17.04.2024
Расчет индекса перехода		-	-	= 1,09*0,93*1,05*0,98*1,09*0,98*1,02*0,97
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,1024
Поправка, %		0,00	0,00	10,24

Корректировки по второй группе элементов сравнения

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

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

Вид разрешенного использования. Разрешённое использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования. Вид разрешенного использования может подразумевать возведение строений, посадку растительности и полевые работы, всё это требует соответствия качества почв и особенностей рельефа существующим стандартам. Оттого эти критерии не могут не влиять на оценку территории.

Значения приняты на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.01.2026 г.¹⁴

на Разрешенное использование земельного участка - на 01.01.2026 года

Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4,9	0,16	0,74	0,44
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций , размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4,9.1.1	0,20	0,85	0,51
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4,9.1.2	0,23	0,60	0,41
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4,9.1.3	0,20	0,60	0,39
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских , предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей , и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4,9.1.4	0,30	1,22	0,74
Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотокосилок, мопедов, скутеров , за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	4,9.2	0,36	0,61	0,48
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности , включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	4,10	0,19	0,59	0,38

Поскольку объект оценки земельный участок с возможностью перевода под придорожный сервис, корректировка для него принята как среднее значение всевозможных вариантов использования.

Расчет корректировки на разрешенное использование представлен ниже.

Таблица 12.15 Расчет корректировки на разрешенное использование

Наименование	A0	A1	A2	A3
Разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения	A3C	Магазины	Под автозаправочную станцию
Корректирующий коэффициент	0,40	0,51	0,51	0,51
Поправка, %		-4,90	-4,90	-4,90

Площадь.

Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 83. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га		аналог				
объект оценки	<1	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
	<1	1,00	1,42	1,74		
	1-2,5	0,70	1,00	1,22	1,49	1,71
	2,5-5	0,58	0,82	1,00	1,22	1,39
	5-10		0,67	0,82	1,00	1,15
	>10		0,59	0,72	0,87	1,00

14 <https://statritel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4072-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-na-01-01-2026-goda>

Таблица 12.16 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3
Площадь, м ²	25 700,00	7 000,00	26 525,00	5 905,00
Площадь, га	2,57	0,70	2,65	0,59
Корректирующий коэффициент		0,58	1,00	0,58
Поправка, %		-42,00	0,00	-42,00

По остальным элементам сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

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

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

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

П – поправка.

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

$$C_{об} = C_{ан} \pm П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

П – поправка.

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

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

Расчет стоимости земельного участка №8 методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Таблица 12.17 Расчет стоимости объекта оценки №8

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение, с/п.з. 376	Республика Татарстан, Елабужский р-н, муниципальное образование Елабуга, Елабуга	Российская Федерация, Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Поспеловское сельское поселение, кв-л 110501, з/у 247
Цена сделки руб.	?	20 000 000	30 000 000	11 500 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	2 857,14	1 131,01	1 947,50
Условия сделки		предложение	предложение	предложение

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
поправка на торг, %		-28	-28	-28
поправка, руб.		-800,00	-316,68	-545,30
с поправкой на торг, руб.		2 057,14	814,33	1 402,20
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		2 057,14	814,33	1 402,20
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		2 057,14	814,33	1 402,20
Дата сделки	07.03.2026	25.02.2026	04.12.2025	17.04.2024
поправка, %		0,00	0,00	10,24
поправка, руб.		0,00	0,00	143,62
с поправкой, руб.		2 057,14	814,33	1 545,82
Местоположение	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение, с Гари, з/у 376	Республика Татарстан, Елабужский р-н, муниципальное образование Елабуга, Елабуга	Российская Федерация, Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Поспеловское сельское поселение, кв-л 110501, з/у 247
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		2 057,14	814,33	1 545,82
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		2 057,14	814,33	1 545,82
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства	A3C	Магазины	Под автозаправочную станцию
	с возможностью перевода под коммерческую застройку	коммерческая застройка	коммерческая застройка	коммерческая застройка
поправка, коэф-т	0,49	0,51	0,51	0,51
поправка, %		-4,90	-4,90	-4,90
поправка, руб.		-100,84	-39,92	-75,78
с поправкой, руб.		1 956,30	774,41	1 470,05

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Площадь, м2	25 700,00	7 000,00	26 525,00	5 905,00
Площадь, га	2,57	0,70	2,65	0,59
поправка на площадь, коэф.		0,58	1,00	0,58
поправка, %		-42,00	0,00	-42,00
поправка, руб.		-821,65	0,00	-617,42
с поправкой, руб.		1 134,66	774,41	852,63
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		1 135	774	853
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		1 134,7	774,4	852,6
Валовая коррекция, руб.		-1 722,5	-356,6	-1 094,9
Абсолютная валовая коррекция, %		74,9	32,9	85,1
Обратная величина валовой коррекции	0,055	0,013	0,030	0,012
Вес при согласовании	1,000	0,241	0,548	0,212
вклад в итоговую стоимость, руб.		273,002	424,172	180,467
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	877,6			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	22 555 363			

Расчет и обоснование корректировок для объектов оценки №№5-14

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект и аналоги имеют одинаковые права, поправка не вносилась.

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

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения.

Корректировка на торг принята на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.01.2026 г.¹⁵

¹⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4069-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и проницаемости окружающей территории, анкла разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,79	0,96	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,72	0,90	0,86	0,87	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,71	0,87	0,81	0,83	0,81	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,95	0,90	0,91	0,90	0,88

Корректировка для всех объектов-аналогов принята на уровне среднего значения для земельных участков сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории -9%.

Дата сделки/предложения. Предложения по подобранным аналогам датированы августом 2025г. - февралем 2026г., дата оценки 07.03.2026 года, разброс предложений во времени с аналогами не превышает нормального срока экспозиции.

Корректировка на дату не требуется, т.к. нормальный срок экспозиции схожих объектов составляет от 12 до 28 месяцев¹⁶.

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	11	5	4	5	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	5	11	7	6	7	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	26	14	11	14	21
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подведения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	12	28	18	15	18	27

Примечания:

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

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

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

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

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

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

Корректировки по второй группе элементов сравнения

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

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

Площадь.

Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 82. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³⁹.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,31	1,56	1,77	1,92					
	50-100	0,76	1,00	1,19	1,35	1,47	1,56	1,64	1,71	1,77	1,83
	100-200	0,64	0,84	1,00	1,14	1,23	1,31	1,38	1,44	1,49	1,54
	200-300	0,56	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35
	300-400	0,52	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
	400-500		0,64	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17
	500-600		0,61	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11
	600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
	700-800		0,56	0,67	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
	800-900		0,55	0,65	0,74	0,80	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00
	>900		0,53	0,63	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97

Таблица 12.18 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3	A4
Площадь, м ²	634 767,71	127 800,00	52 800,00	44 790,00	89992
Площадь, сот	6 347,68	1 278,00	528,00	447,90	899,92
Корректирующий коэффициент		1,00	0,87	0,83	0,97
Поправка, %		0,00	-13,00	-17,00	-3,00

По остальным элементам сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

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

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

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

$$C_{об} = C_{ан} \pm П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

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

Расчет стоимости эталонного объекта для земельных участков №№5-14 методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Таблица 12.19 Расчет стоимости эталонной величины 1 кв.м. для объектов оценки №№5-14

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
	A0	A1	A2	A3	A4
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район	Татарстан респ.,Лаишевский район,Нармонское с/пос,Карадули село	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Егорьевское сельское поселение	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби
Цена сделки руб.	?	51 100 000	19 627 000	20 000 000	30000000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	399,84	371,72	446,53	333,36
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-9	-9	-9	-9
поправка, руб.		-35,99	-33,46	-40,19	-30,00
с поправкой на торг, руб.		363,86	338,27	406,34	303,36
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		363,86	338,27	406,34	303,36
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		363,86	338,27	406,34	303,36
Дата сделки	07.03.2026	14.09.2025	17.08.2025	25.02.2026	14.02.2026
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		363,86	338,27	406,34	303,36
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район	Татарстан респ.,Лаишевский район,Нармонское с/пос,Карадули село	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Егорьевское сельское поселение	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0	0
с поправкой, руб.		363,86	338,27	406,34	303,36
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения / земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
	A0	A1	A2	A3	A4
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		363,86	338,27	406,34	303,36
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства	Фермерское хозяйство	Для ведения сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	сельскохозяйственное производство
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		363,86	338,27	406,34	303,36
Площадь, м2	470 685,17	127 800,00	52 800,00	44 790,00	89992
Площадь, сот	4 706,85	1 278,00	528,00	447,90	899,92
поправка на площадь, коэф.		1,00	0,87	0,83	0,97
поправка, %		0,00	-13,00	-17,00	-3,00
поправка, руб.		0,00	-43,97	-69,08	-9,10
с поправкой, руб.		363,86	294,29	337,26	294,26
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0	0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		364	294	337	294
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0	0
поправка, руб.		0	0	0	0
с поправкой, руб.		363,9	294,3	337,3	294,3
Валовая коррекция, руб.		-36,0	-77,4	-109,3	-39,1
Абсолютная валовая коррекция, %		9,0	22,0	26,0	12,0
Обратная величина валовой коррекции	0,278	0,111	0,045	0,038	0,083
Вес при согласовании	1,000	0,399	0,163	0,138	0,299
вклад в итоговую стоимость, руб.		145,238	48,056	46,600	88,093
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	327,99				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	154 379 009				

Для объектов оценки №№5-14 в зависимости от площади были рассчитаны справедливые стоимости.

Корректировка на площадь между эталонным значением и значением объекта оценки применялась на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Земельные участки по всем сегментам⁵

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

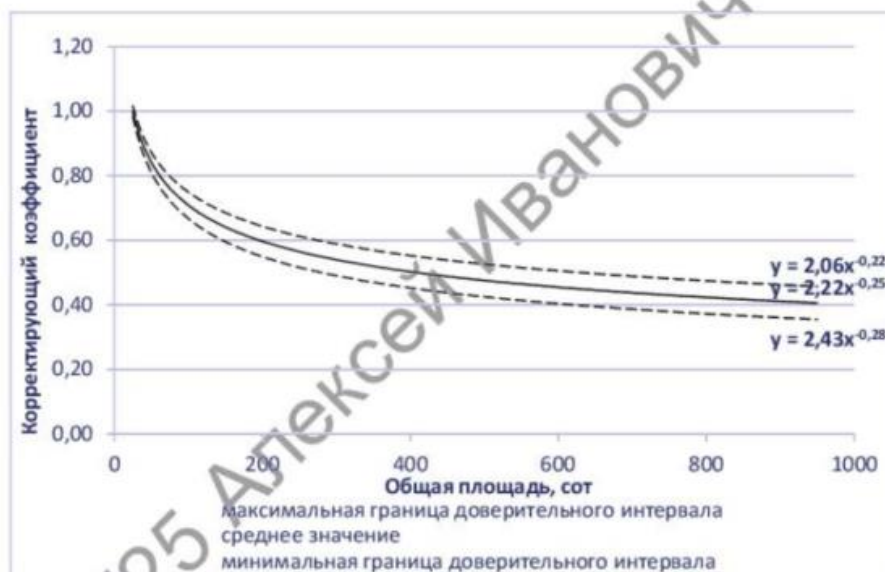


Рис. 14. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России.
Доверительный интервал.

Расчет и обоснование корректировок для объектов оценки №16

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект и аналоги имеют одинаковые права, поправка не вносилась.

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

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения.

Корректировка на торг принята принята на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.01.2026 г.¹⁷

17 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4069-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,79	0,96	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,72	0,90	0,86	0,87	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,87	0,81	0,83	0,81	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,95	0,90	0,91	0,90	0,88

Корректировка для объектов-аналогов принята на уровне среднего значения для земельных участков земель промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, в размере -14%.

Дата сделки/предложения. Предложения по подобранным аналогам датированы августом 2025г., дата оценки 07.03.2026 года, разброс предложений во времени с аналогами не превышает нормального срока экспозиции.

Корректировка на дату не требуется, т.к. нормальный срок экспозиции схожих объектов составляет от 6 до 26 месяцев¹⁸.

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	11	5	4	5	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	5	11	7	6	7	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	26	14	11	14	21
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подведения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	12	28	18	15	18	27

Примечания:

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

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

- нижняя граница – востребованные рыноком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

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

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

- А группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Египатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- Б группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- В группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

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

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

Площадь.

Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 83. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,42	1,74	
	1-2,5	0,70	1,00	1,22	1,49
	2,5-5	0,58	0,82	1,00	1,22
	5-10		0,67	0,82	1,00
	>10		0,59	0,72	0,87

Таблица 12.20 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3
Площадь, м²	115 534,00	100 000,00	143 229,00	359 984,00
Площадь, га	11,55	10,00	14,32	36,00
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Поправка, %		0,00	0,00	0,00

Корректировки к аналогам не требуются.

По остальным элементам сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

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

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

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

$$C_{об} = C_{ан} \pm П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

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

Расчет стоимости земельного участка №16 методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Таблица 12.21 Расчет стоимости объекта оценки №16

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищеского городского поселения	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, севернее 2,7 км от р.п. Городище справа от автодороги Волгоград-Москва	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище, ул. Фрунзе, 1	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище
Цена сделки руб.	?	25 000 000	33 000 000	144 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	250,00	230,40	400,02
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-14	-14	-14
поправка, руб.		-35,00	-32,26	-56,00
с поправкой на торг, руб.		215,00	198,14	344,02
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		215,00	198,14	344,02
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		215,00	198,14	344,02
Дата сделки	07.03.2026	26.02.2026	26.02.2026	26.02.2026
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		215,00	198,14	344,02
Местоположение	Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, севернее 2,7 км от р.п. Городище справа от автодороги Волгоград-Москва	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище, ул. Фрунзе, 1	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		215,00	198,14	344,02
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		215,00	198,14	344,02
Разрешенное использование	инвестиционная площадка	Для строительства промышленно-складского комплекса	основные площадки производственных предприятий различного профиля, имеющего санитарно-защитные зоны, соответствующие III-V классам вредности (от 300 до 50 м), согласно СанПин 2.2.1./2.1.1.1200-03	для строительства

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
			"Санитарно-защитные зоны и санитарные классификации предприятий, сооружений и иных объектов".	
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		215,00	198,14	344,02
Площадь, м2	115 534,00	100 000,00	143 229,00	359 984,00
Площадь, га	11,55	10,00	14,32	36,00
поправка на площадь, коэф.		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		215,00	198,14	344,02
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		215	198	344
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		215,0	198,1	344,0
Валовая коррекция, руб.		-35,0	-32,3	-56,0
Абсолютная валовая коррекция, %		14,0	14,0	14,0
Обратная величина валовой коррекции	0,214	0,071	0,071	0,071
Вес при согласовании	1,000	0,333	0,333	0,333
вклад в итоговую стоимость, руб.		71,667	66,048	114,672
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	252,39			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	29 159 223			

Расчет и обоснование корректировок для объекта оценки №17

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект и аналоги имеют одинаковые права, поправка не вносилась.

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

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия.», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 361. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,7%	15,8%	17,5%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	14,9%	14,0%	15,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,0%	18,7%	21,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	13,9%	12,6%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,1%	19,5%

Корректировка для всех объектов-аналогов принята на уровне среднего значения для земельных участков под коммерческую застройку -14,9%.

Дата сделки/предложения. Предложения по подобранным аналогам датированы февралем 2026г., дата оценки 07.03.2026 года, разброс предложений во времени с аналогами не превышает нормального срока экспозиции.

Корректировка на дату не требуется, т.к. нормальный срок экспозиции схожих объектов составляет от 2 до 11 месяцев¹⁹.

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	11	6	4	6	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	5	11	7	6	7	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	26	14	11	14	21
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	12	28	18	15	18	27

Примечания:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;
 - верхняя граница – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

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

Корректировки по второй группе элементов сравнения

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

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

Разрешенное использование

Разрешённое использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования. Вид разрешенного использования может подразумевать возведение строений, посадку растительности и полевые работы, всё это требует соответствия качества почв и особенностей рельефа существующим стандартам. Оттого эти критерии не могут не влиять на оценку территории.

«Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия.», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г. таб.311.

Таблица 311. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,62	1,34	1,72	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,62	1,00	0,82	1,06	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,75	1,21	1,00	1,29	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,58	0,94	0,78	1,00	1,60
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,63	1,00

Таблица 12.22 Расчет корректировки на ВРИ

Наименование	A0	A1	A2	A3
Разрешенное использование	для строительства комплекса придорожного сервиса	Предпринимательство	Для строительства комплекса придорожного сервиса	Для строительства производственно-технической базы
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,62
поправка, %		0,00	0,00	62,00

Площадь.

Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия.», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 82. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³⁹.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,31	1,56	1,77	1,92					
	50-100	0,76	1,00	1,19	1,35	1,47	1,56	1,64	1,71	1,77	1,83
	100-200	0,64	0,84	1,00	1,14	1,23	1,31	1,38	1,44	1,49	1,54
	200-300	0,56	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35
	300-400	0,52	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
	400-500		0,64	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17
	500-600		0,61	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11
	600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
	700-800		0,56	0,67	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
	800-900		0,55	0,65	0,74	0,80	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00
	>900		0,53	0,63	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97

Таблица 12.23 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3
Площадь, м ²	47 898,00	4 519,00	9 368,00	298 900,00
Площадь, сот	478,98	45,19	93,68	2 989,00
Корректирующий коэффициент		0,64	0,64	1,00
Поправка, %		-36,00	-36,00	0,00

По остальным элементам сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

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

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

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

$$C_{об} = C_{ан} \pm П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

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

Расчет стоимости земельного участка №17 методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Таблица 12.24 Расчет стоимости объектов оценки №17

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Воронежская обл, р-н Рамонский, 485 км+450 м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	Российская Федерация, Воронежская область, Рамонский муниципальный район, Березовское сельское поселение, с Березово, ул Дорожная, 24	Воронежская область, р-н Рамонский, 493+100 м право автомагистрали М-4 "Дон-1"	Воронежская область, р-н Рамонский, юго-западная часть КК 36:25:69 45 007, 474 км+700 м (лево)
Цена сделки руб.	?	7 330 000	20 000 000	150 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	1 622,04	2 134,93	501,84
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-14,9	-14,9	-14,9
поправка, руб.		-241,68	-318,10	-74,77
с поправкой на торг, руб.		1 380,36	1 816,82	427,07
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 380,36	1 816,82	427,07
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 380,36	1 816,82	427,07
Дата сделки	07.03.2026	26.02.2025	26.02.2025	26.02.2025
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 380,36	1 816,82	427,07
Местоположение	Воронежская обл, р-н Рамонский, 485 км+450 м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	Российская Федерация, Воронежская область, Рамонский муниципальный район, Березовское сельское поселение, с Березово, ул Дорожная, 24	Воронежская область, р-н Рамонский, 493+100 м право автомагистрали М-4 "Дон-1"	Воронежская область, р-н Рамонский, юго-западная часть КК 36:25:69 45 007, 474 км+700 м (лево)
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 380,36	1 816,82	427,07
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 380,36	1 816,82	427,07
Разрешенное использование	для строительства комплекса придорожного сервиса	Предпринимательство	Для строительства комплекса придорожного сервиса	Для строительства производственно-технической базы
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,62
поправка, %		0,00	0,00	62,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
поправка, руб.		0,00	0,00	264,78
с поправкой, руб.		1 380,36	1 816,82	691,85
Площадь, м2	47 898,00	4 519,00	9 368,00	298 900,00
Площадь, сот	478,98	45,19	93,68	2 989,00
поправка на площадь, коэф.		0,64	0,64	1,00
поправка, %		-36,00	-36,00	0,00
поправка, руб.		-496,93	-654,06	0,00
с поправкой, руб.		883,43	1 162,77	691,85
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		883	1 163	692
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		883,4	1 162,8	691,8
Валовая коррекция, руб.		-738,6	-972,2	190,0
Абсолютная валовая коррекция, %		50,9	50,9	76,9
Обратная величина валовой коррекции	0,052	0,020	0,020	0,013
Вес при согласовании	1,000	0,376	0,376	0,249
вклад в итоговую стоимость, руб.		331,879	436,819	172,032
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	940,73			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	45 059 075			

Расчет и обоснование корректировок для объекта оценки №18

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект и аналоги имеют одинаковые права, поправка не вносилась.

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

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия.», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 361. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,7%	15,8%	17,5%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	14,9%	14,0%	15,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,0%	18,7%	21,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	13,9%	12,6%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,1%	19,5%

Корректировка для всех объектов-аналогов принята на уровне среднего значения для земельных участков под коммерческую застройку -14,9%.

Дата сделки/предложения. Предложения по подобранным аналогам датированы августом 2025г., дата оценки 07.03.2026 года, разброс предложений во времени с аналогами не превышает нормального срока экспозиции.

Корректировка на дату не требуется, т.к. нормальный срок экспозиции схожих объектов составляет от 2 до 11 месяцев²⁰.

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	11	6	4	6	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	5	11	7	6	7	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	26	14	11	14	21
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	12	28	18	15	18	27

Примечания:

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

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

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

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

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

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

Корректировки по второй группе элементов сравнения

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

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

Месторасположение. Величина корректировки определена по данным сборника: Справочник

Оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, полная версия, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 14. Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,55

Таблица 12.25 Расчет корректировки на местоположение

Наименование	A0	A1	A2	A3
Адрес	Российская Федерация, обл. Смоленская, район Смоленский, с.п. Стабенское, южнее д.Семиречье до автодороги Москва-Минск	Российская Федерация, Смоленская область, р-н Смоленский, с/п Печерское, с. Печерск, ул. Минская	обл. Смоленская, р-н Смоленский, 377 км а/д Москва-Минск, 1,5км на северо-запад от д.Буховка АО"Пискарихинское"	Смоленская область, р-н Смоленский, с/п Корохоткинское, д Быльники
Статус населенного пункта	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
поправка, коэф-т	0,52	0,52	0,52	0,52
поправка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00

Корректировки не требуются.

Вид разрешенного использования. Разрешённое использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования. Вид разрешенного использования может подразумевать возведение строений, посадку растительности и полевые работы, всё это требует соответствия качества почв и особенностей рельефа существующим стандартам. Оттого эти критерии не могут не влиять на оценку территории.

Корректировка на вид разрешенного использования для земельных участков вносится в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2025 Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г., таб.311:

Таблица 311. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,62	1,34	1,72	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,62	1,00	0,82	1,06	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,75	1,21	1,00	1,29	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,58	0,94	0,78	1,00	1,60
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,63	1,00

Объект оценки – земельный участок под придорожный сервис, т.е. земельный участок коммерческого назначения. Аналог №1 сопоставим с объектом оценки – корректировка не требуется. Аналог №№2,3 – земельные участки под индустриальную застройку. Требуется повышающая корректировка 1,62 или 62%.

Площадь.

Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 82. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³⁹.

Площадь, сот.		аналог										
		<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,31	1,56	1,77	1,92						
	50-100	0,76	1,00	1,19	1,35	1,47	1,56	1,64	1,71	1,77	1,83	1,88
	100-200	0,64	0,84	1,00	1,14	1,23	1,31	1,38	1,44	1,49	1,54	1,58
	200-300	0,56	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35	1,39
	300-400	0,52	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25	1,28
	400-500		0,64	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20
	500-600		0,61	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,15
	600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10
	700-800		0,56	0,67	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
	800-900		0,55	0,65	0,74	0,80	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
	>900		0,53	0,63	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00

Таблица 12.26 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3
Площадь, м ²	46 000,00	7 718,00	49 000,00	10 000,00
Площадь, сот	460,00	77,18	490,00	100,00
Корректирующий коэффициент		0,64	1,00	0,76
Поправка, %		-36,00	0,00	-24,00

По остальным элементам сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

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

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

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

$$C_{об} = C_{ан} \pm П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

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

Расчет стоимости земельного участка №18 методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Таблица 12.27 Расчет стоимости объекта оценки №18

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Российская Федерация, обл. Смоленская, район Смоленский, с.п. Стабенское, южнее д.Семиречье до автодороги Москва-Минск	Российская Федерация, Смоленская область, р-н Смоленский, с/п Печерское, с. Печерск, ул. Минская	обл. Смоленская, р-н Смоленский, 377 км а/д Москва-Минск, 1,5км на северо-запад от д.Буховка АО"Пискарихинское"	Смоленская область, р-н Смоленский, с/п Корохоткинское, д. Бильники
Цена сделки руб.	?	15 000 000	25 000 000	7 000 000
Цена сделки за 1 м ² , руб.	?	1 943,51	510,20	700,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-14,9	-14,9	-14,9
поправка, руб.		-289,58	-76,02	-104,30
с поправкой на торг, руб.		1 653,93	434,18	595,70
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
с поправкой, руб.		1 653,93	434,18	595,70
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 653,93	434,18	595,70
Дата сделки	07.03.2026	26.02.2026	26.02.2026	26.02.2026
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 653,93	434,18	595,70
Местоположение	Российская Федерация, обл. Смоленская, район Смоленский, с.п. Стабенское, южнее д.Семиречье до автодороги Москва-Минск	Российская Федерация, Смоленская область, р-н Смоленский, с/п Печерское, с. Печерск, ул. Минская	обл. Смоленская, р-н Смоленский, 377 км а/д Москва-Минск, 1,5км на северо-запад от д.Буховка АО"Пискарихинское"	Смоленская область, р-н Смоленский, с/п Корохоткинское, д Быльники
Статус населенного пункта	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
	0,52	0,52	0,52	0,52
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		1 653,93	434,18	595,70
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 653,93	434,18	595,70
Разрешенное использование	для строительства комплекса придорожного сервиса	Под притрассовой мастерской в стадии разрушения (коммерческое использование - СТО)	под пескобазу	Для строительства производственно-складского объекта IV класса санитарной вредности
поправка, коэф-т		1,00	1,62	1,62
поправка, %		0,00	62,00	62,00
поправка, руб.		0,00	269,19	369,33
с поправкой, руб.		1 653,93	703,38	965,03
Площадь, м ²	46 000,00	7 718,00	49 000,00	10 000,00
Площадь, сот	460,00	77,18	490,00	100,00
поправка на площадь, коэф.		0,64	1,00	0,76
поправка, %		-36,00	0,00	-24,00
поправка, руб.		-595,41	0,00	-231,61
с поправкой, руб.		1 058,51	703,38	733,43
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		1 059	703	733
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
с поправкой, руб.		1 058,5	703,4	733,4
Валовая коррекция, руб.		-885,0	193,2	33,4
Абсолютная валовая коррекция, %		50,9	76,9	100,9
Обратная величина валовой коррекции	0,043	0,020	0,013	0,010
Вес при согласовании	1,000	0,462	0,306	0,233
вклад в итоговую стоимость, руб.		488,614	214,907	170,786
Откорректированная стоимость 1 м ² , руб.	874,31			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	40 218 095			

Расчет и обоснование корректировок для объектов оценки №19

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект и аналоги имеют одинаковые права, поправка не вносилась.

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

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения.

Корректировка на торг принята принята на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.03.2026 г.²¹

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано: 19.01.2026 г.)

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,79	0,96	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,72	0,90	0,86	0,87	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,87	0,81	0,83	0,81	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,95	0,90	0,91	0,90	0,88

Корректировка для всех объектов-аналогов принята на уровне среднего значения для земельных участков сельскохозяйственного назначения -19%.

Дата сделки/предложения. Предложения по подобранным аналогам датированы мартом, августом 2025г., дата оценки 07.09.2025 года, разброс предложений во времени с аналогами не превышает нормального срока экспозиции.

Корректировка на дату не требуется, т.к. нормальный срок экспозиции схожих объектов составляет от 12 до 28 месяцев²².

21 <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4069-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>

22 <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4071-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2026-goda>

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 19.01.2026 г.)



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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	11	6	4	6	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования , а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	5	11	7	6	7	10
3	Земельные участки категории промышленности , транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	26	14	11	14	21
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	12	28	18	15	18	27

Примечания:

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

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

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

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

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

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерацией и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **В-группа:** остальные города и населённые пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

Корректировки по второй группе элементов сравнения

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

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

Площадь.

Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 82. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³⁹.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки											
<50	1,00	1,31	1,56	1,77	1,92						
50-100	0,76	1,00	1,19	1,35	1,47	1,56	1,64	1,71	1,77	1,83	1,88
100-200	0,64	0,84	1,00	1,14	1,23	1,31	1,38	1,44	1,49	1,54	1,58
200-300	0,56	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35	1,39
300-400	0,52	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25	1,28
400-500		0,64	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20
500-600		0,61	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,15
600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10
700-800		0,56	0,67	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
800-900		0,55	0,65	0,74	0,80	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
>900		0,53	0,63	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00

Таблица 12.28 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3
Площадь, м ²	70 004,00	45 747,00	490 000,00	22 000,00
Площадь, сот	700,04	457,47	4 900,00	220,00
Корректирующий коэффициент		0,88	1,06	0,76
Поправка, %		-12,00	6,00	-24,00

По остальным элементам сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

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

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

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

П – поправка.

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

$$C_{об} = C_{ан} \pm П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

П – поправка.

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

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

Расчет стоимости земельного участка №19 методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Таблица 12.29 Расчет стоимости объекта оценки №19

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
Адрес	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищеского городского поселения	обл Волгоградская, Городищенский р-н, с Орловка	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Россошенское сельское поселение, с. Россошка	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище
Цена сделки руб.	?	5 000 000	29 000 000	3 500 000
Цена сделки за 1 м ² , руб.	?	109,30	59,18	159,09
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-19	-19	-19
поправка, руб.		-20,77	-11,24	-30,23
с поправкой на торг, руб.		88,53	47,94	128,86
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		88,53	47,94	128,86
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		88,53	47,94	128,86
Дата сделки	07.03.2026	17.03.2025	26.02.2026	26.02.2026
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		88,53	47,94	128,86
Местоположение	обл. Волгоградская, р-н Городищенский,	обл Волгоградская, Городищенский р-н, с	Волгоградская обл., Городищенский р-н,	Волгоградская обл., Городищенский р-н,

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
	территория администрации Городищеского городского поселения	Орловка	Россошенское сельское поселение, с. Россошка	Городищенское городское поселение, рп. Городище
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		88,53	47,94	128,86
Категория земель	земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		88,53	47,94	128,86
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		88,53	47,94	128,86
Площадь, м ²	70 004,00	45 747,00	490 000,00	22 000,00
Площадь, сот	700,04	457,47	4 900,00	220,00
поправка на площадь, коэф.		0,88	1,06	0,76
поправка, %		-12,00	6,00	-24,00
поправка, руб.		-10,62	2,88	-30,93
с поправкой, руб.		77,91	50,82	97,94
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		78	51	98
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		77,9	50,8	97,9
Валовая коррекция, руб.		-31,4	-8,4	-61,2
Абсолютная валовая коррекция, %		31,0	25,0	43,0
Обратная величина валовой коррекции	0,096	0,032	0,040	0,023
Вес при согласовании	1,000	0,338	0,419	0,243
вклад в итоговую стоимость, руб.		26,312	21,281	23,846
Откорректированная стоимость 1 м ² , руб.	71,44			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	5 000 942			

Расчет и обоснование корректировок для объекта оценки №20

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект и аналоги имеют одинаковые права, поправка не вносилась.

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

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения.

Корректировка на торг принята принят на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.03.2026 г.²³

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,79	0,96	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,72	0,90	0,86	0,87	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,87	0,81	0,83	0,81	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,95	0,90	0,91	0,90	0,88

Корректировка для всех объектов-аналогов принята на уровне среднего значения для земельных участков сельскохозяйственного назначения -19%.

Дата сделки/предложения. Предложения по подобранным аналогам датированы февралем 2026г., дата оценки 07.03.2026 года, разброс предложений во времени с аналогами не превышает нормального срока экспозиции.

Корректировка на дату не требуется, т.к. нормальный срок экспозиции схожих объектов составляет от 12 до 28 месяцев²⁴.

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	11	6	4	6	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	5	11	7	6	7	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	26	14	11	14	21
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	12	28	18	15	18	27

Примечания:

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

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

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;

- верхняя граница – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры)

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

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

- А-группа: города Москвы в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Кратово, Люберцы, Железнодорожный, Мытищи, Реутов, Химки, г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей за объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Корректировки в численном и

23 <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4069-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>

24 <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4071-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2026-goda>

процентном выражении представлены в таблице. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

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

Площадь.

Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 82. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³⁹.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки											
<50	1,00	1,31	1,56	1,77	1,92						
50-100	0,76	1,00	1,19	1,35	1,47	1,56	1,64	1,71	1,77	1,83	1,88
100-200	0,64	0,84	1,00	1,14	1,23	1,31	1,38	1,44	1,49	1,54	1,58
200-300	0,56	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35	1,39
300-400	0,52	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25	1,28
400-500		0,64	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20
500-600		0,61	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,15
600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10
700-800		0,56	0,67	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
800-900		0,55	0,65	0,74	0,80	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
>900		0,53	0,63	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00

Таблица 12.30 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3
Площадь, м ²	61 433,00	50 000,00	42 000,00	10 370,00
Площадь, сот	614,33	500,00	420,00	103,70
Корректирующий коэффициент		0,91	0,91	0,70
Поправка, %		-9,00	-9,00	-30,00

Расположение относительно красной линии земельного участка

Корректировка определена на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.03.2026 г.²⁵

на Красную линию земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)

- корректировка рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (трасситной или выехной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Источники расчета: Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения, коммерческого назначения	0,77	0,91	0,84
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,05	1,02
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,84	0,98	0,92
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,72	1,01	0,86
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,83	1,00	0,91

Все объекты-аналоги располагаются внутриквартально, в отличии от объекта оценки. Требуется повышающая корректировка 16,28% (=1/0,86).

По остальным элементам сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

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

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

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

П – поправка.

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

$$C_{об} = C_{ан} \pm П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

П – поправка.

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

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

Расчет стоимости земельного участка №20 методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Таблица 12.31 Расчет стоимости объекта оценки №20

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 700м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Брянская, р-н Выгоничский, с. Палужье	обл. Брянская, р-н Выгоничский, СПК "Пионер", участок расположен южнее н.п. Алексеевский, часть поля №64	Брянская область, р-н Брянский, с Отрадное, пер Первомайский, д 14	Брянская область, р-н Брянский, с Елисеевичи, д 20
Цена сделки руб.	?	9 580 000	9 500 000	3 500 000
Цена сделки за 1 м ² , руб.	?	191,60	226,19	337,51
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-19	-19	-19
поправка, руб.		-36,40	-42,98	-64,13
с поправкой на торг, руб.		155,20	183,21	273,38
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		155,20	183,21	273,38
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
с поправкой, руб.		155,20	183,21	273,38
Дата сделки	07.03.2026	26.02.2026	26.02.2026	26.02.2026
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		155,20	183,21	273,38
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир населенный пункт. Участок находится примерно в 700м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Брянская, р-н Выгоничский, с. Палужье	обл. Брянская, р-н Выгоничский, СПК "Пионер", участок расположен южнее н.п. Алексеевский, часть поля №64	Брянская область, р-н Брянский, с Отрадное, пер Первомайский, д 14	Брянская область, р-н Брянский, с Елисеичи, д 20
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		155,20	183,21	273,38
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		155,20	183,21	273,38
Разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства	Для сельскохозяйственного производства	земли сельскохозяйственного использования	для сельскохозяйственного производства
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		155,20	183,21	273,38
с поправкой, руб.		155,20	183,21	273,38
Площадь, м²	61 433,00	50 000,00	42 000,00	10 370,00
Площадь, сот	614,33	500,00	420,00	103,70
поправка на площадь, коэф.		0,91	0,91	0,70
поправка, %		-9,00	-9,00	-30,00
поправка, руб.		-13,97	-16,49	-82,02
с поправкой, руб.		141,23	166,73	191,37
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		141,23	166,73	191,37
Красная линия	красная линия	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
поправка, %		16,28	16,28	16,28
поправка, руб.		22,99	27,14	31,15
с поправкой, руб.		164,22	193,87	222,52
Валовая коррекция, руб.		-27,4	-32,3	-115,0
Абсолютная валовая коррекция, %		44,3	44,3	65,3
Обратная величина валовой коррекции	0,060	0,023	0,023	0,015
Вес при согласовании	1,000	0,373	0,373	0,253
вклад в итоговую стоимость, руб.		61,315	72,384	56,356
Откорректированная стоимость 1 м², руб.	190,05			

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	11 675 606			

Расчет и обоснование корректировок для объектов оценки №21

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект и аналоги имеют одинаковые права, поправка не вносилась.

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

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения.

Корректировка на торг принята принят на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.03.2026 г.²⁶

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Средние значения по РФ ²⁷	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,79	0,96	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,72	0,90	0,86	0,87	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,87	0,81	0,83	0,81	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,95	0,90	0,91	0,90	0,88

Корректировка для всех объектов-аналогов принята на уровне среднего значения для земельных участков сельскохозяйственного назначения -19%.

Дата сделки/предложения. Предложения по подобранным аналогам датированы февралем 2026г., дата оценки 07.03.2026 года, разброс предложений во времени с аналогами не превышает нормального срока экспозиции.

Корректировка на дату не требуется, т.к. нормальный срок экспозиции схожих объектов составляет от 12 до 28 месяцев²⁷.

26 <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4069-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>

27 <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4071-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2026-goda>

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 19.01.2026 г.)



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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	11	6	4	6	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования , а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	5	11	7	6	7	10
3	Земельные участки категории промышленности , транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	26	14	11	14	21
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	12	28	18	15	18	27

Примечания:

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

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

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

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населённых пунктов и прилегающих им земель (с учетом изменений от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** города Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерацией и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километров от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **В-группа:** остальные города и населённые пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

Корректировки по второй группе элементов сравнения

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

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

Площадь.

Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 82. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³⁹.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки											
<50	1,00	1,31	1,56	1,77	1,92						
50-100	0,76	1,00	1,19	1,35	1,47	1,56	1,64	1,71	1,77	1,83	1,88
100-200	0,64	0,84	1,00	1,14	1,23	1,31	1,38	1,44	1,49	1,54	1,58
200-300	0,56	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35	1,39
300-400	0,52	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25	1,28
400-500		0,64	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20
500-600		0,61	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,15
600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10
700-800		0,56	0,67	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
800-900		0,55	0,65	0,74	0,80	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
>900		0,53	0,63	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00

Таблица 12.32 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3
Площадь, м ²	100 000,00	9 949,00	59 023,00	10 000,00
Площадь, сот	1 000,00	99,49	590,23	100,00
Корректирующий коэффициент		0,53	0,87	0,53
Поправка, %		-47,00	-13,00	-47,00

Расположение относительно красной линии земельного участка

Корректировка определена на основании оснований рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.01.2026 г.²⁸
на Красную линию земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)



- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на главной или выехной из города (поселка) с прямым выходом на главную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета **СтатРинет** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Земельный участок (категория, разрешенное использование)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,77	0,91	0,84
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,05	1,02
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,84	0,98	0,92
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,72	1,01	0,86
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,83	1,00	0,91

Объекты-аналоги №№1,2 располагаются внутриквартально, вблизи красной линии, в отличие от объекта оценки. Требуется повышающая корректировка 16,28% (=1/0,86).

По остальным элементам сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

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

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

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

$$C_{об} = C_{ан} \pm П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

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

Расчет стоимости земельного участка №21 методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

²⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4070-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>

Таблица 12.33 Расчет стоимости объекта оценки №21

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад.кварт.61:01:60 00 07. ЗАО Батайское" (пашня- поле № III к, уч.2)	Ростовская область, р-н Азовский, севернее х. Ельбузд	Ростовская обл.,р-н Азовский,Пункт ГГС "Эльбузд"(бывшее АОЗТ "Каяльский" поле с северо-восточной стороны фермы № 2),участок находится примерно в 3880 м. по направлению на юго-запад	Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский
Цена сделки руб.	?	3 900 000	14 000 000	2 520 000
Цена сделки за 1 м², руб.	?	392,00	237,20	252,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-19	-19	-19
поправка, руб.		-74,48	-45,07	-47,88
с поправкой на торг, руб.		317,52	192,13	204,12
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		317,52	192,13	204,12
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		317,52	192,13	204,12
Дата сделки	07.03.2026	26.02.2026	26.02.2026	26.02.2026
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		317,52	192,13	204,12
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Азовский, центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад.кварт.61:01:60 00 07. ЗАО Батайское" (пашня- поле № III к, уч.2)	Ростовская область, р-н Азовский, севернее х. Ельбузд	Ростовская обл.,р-н Азовский,Пункт ГГС "Эльбузд"(бывшее АОЗТ "Каяльский" поле с северо-восточной стороны фермы № 2),участок находится примерно в 3880 м. по направлению на юго-запад	Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		317,52	192,13	204,12
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		317,52	192,13	204,12
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного о производства	Для сельскохозяйственного о использования	Для сельскохозяйственного о производства	Для сельскохозяйственного о производства
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		317,52	192,13	204,12
Площадь, м ²	100 000,00	9 949,00	59 023,00	10 000,00
Площадь, сот	1 000,00	99,49	590,23	100,00
поправка на площадь, коэф.		0,53	0,87	0,53
поправка, %		-47,00	-13,00	-47,00
поправка, руб.		-149,23	-24,98	-95,94
с поправкой, руб.		168,29	167,15	108,18
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		168	167	108
Расположение относительно красной линии	красная линия	внутриквартально	внутриквартально	красная линия
поправка, %		16,28	16,28	1,00
поправка, руб.		27,40	27,21	1,08
с поправкой, руб.		195,68	194,36	109,27
Валовая коррекция, руб.		-196,32	-42,83	-142,73
Абсолютная валовая коррекция, %		82,28	48,28	67,00
Обратная величина валовой коррекции	0,048	0,012	0,021	0,015
Вес при согласовании	1,000	0,254	0,433	0,312
вклад в итоговую стоимость, руб.		49,763	84,236	34,123
Откорректированная стоимость 1 м ² , руб.	168,12			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	16 812 203			

Расчет и обоснование корректировок для объектов оценки №22

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект и аналоги имеют одинаковые права, поправка не вносилась.

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

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения.

Корректировка на торг принята на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.03.2026 г.²⁹

²⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4069-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe->

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и плотности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и индексов обремененности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от remoteness населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к разному городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,79	0,96	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,72	0,90	0,86	0,87	0,86	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,87	0,81	0,83	0,81	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,95	0,90	0,91	0,90	0,88

Корректировка для всех объектов-аналогов принята на уровне среднего значения для земельных участков сельскохозяйственного назначения -19%.

Дата сделки/предложения. Предложения по подобранным аналогам датированы февралем 2026г., дата оценки 07.03.2026 года, разброс предложений во времени с аналогами не превышает нормального срока экспозиции.

Корректировка на дату не требуется, т.к. нормальный срок экспозиции схожих объектов составляет от 12 до 28 месяцев³⁰.

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)

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

Итоги расчетов StatRielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	11	6	4	6	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	5	11	7	6	7	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	26	14	11	14	21
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подведения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	12	28	18	15	18	27

Примечания:

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

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

- нижняя граница - востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;

- верхняя граница выборки - объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры)

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

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

- А-группа: города Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки, г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: Геленджик, Анапа, Г. Архипо-Оsipenko, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

Корректировки по второй группе элементов сравнения

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

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

Площадь.

Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda

30 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4071-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2026-goda>

Таблица 82. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³⁹.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,31	1,56	1,77	1,92					
	50-100	0,76	1,00	1,19	1,35	1,47	1,56	1,64	1,71	1,77	1,83
	100-200	0,64	0,84	1,00	1,14	1,23	1,31	1,38	1,44	1,49	1,54
	200-300	0,56	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35
	300-400	0,52	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
	400-500		0,64	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17
	500-600		0,61	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11
	600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
	700-800		0,56	0,67	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
	800-900		0,55	0,65	0,74	0,80	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00
	>900		0,53	0,63	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97

Таблица 12.34 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3
Площадь, м ²	96 177,00	32 000,00	33 000,00	36 425,00
Площадь, сот	961,77	320,00	330,00	364,25
Корректирующий коэффициент		0,78	0,78	0,78
Поправка, %		-22,00	-22,00	-22,00

Расположение относительно красной линии земельного участка

Корректировка определена на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.01.2026 г.³¹

на Красную линию земельных участков - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)

- корректировка рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы личной застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (красной или выехной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу).

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за исследуемый квартал:

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,77	0,91	0,84
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,05	1,02
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,84	0,98	0,92
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,72	1,01	0,86
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,83	1,00	0,91

Объект-аналог №3 располагается внутриквартально, в отличии от объекта оценки. Требуется повышающая корректировка 16,28% (=1/0,86).

По остальным элементам сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

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

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

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П$$

31 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/4070-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2026-goda>

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

P – поправка.

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

$$C_{об} = C_{ан} \pm P$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

P – поправка.

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

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

Расчет стоимости земельного участка №22 методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Таблица 12.35 Расчет стоимости объекта оценки №22

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива"	Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива", секция 81 контур 22	Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Северский, г.п. Афипиское, пгт Афипиский, снт СНТ Заречье	Краснодарский край, р-н. Северский
Цена сделки руб.	?	7 000 000	12 000 000	7 500 000
Цена сделки за 1 м ² , руб.	?	218,75	363,64	205,90
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-19	-19	-19
поправка, руб.		-41,56	-69,09	-39,12
с поправкой на торг, руб.		177,19	294,55	166,78
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		177,19	294,55	166,78
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		177,19	294,55	166,78
Дата сделки	07.03.2026	26.02.2026	26.02.2026	26.02.2026
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		177,19	294,55	166,78
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в	Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива", секция 81 контур 22	Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Северский, г.п. Афипиское, пгт Афипиский, снт СНТ	Краснодарский край, р-н. Северский

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
	границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива"		Заречье	
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		177,19	294,55	166,78
Категория земель	земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		177,19	294,55	166,78
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	для садоводства	Для сельскохозяйственного производства
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		177,19	294,55	166,78
Площадь, м ²	96 177,00	32 000,00	33 000,00	36 425,00
Площадь, сот	961,77	320,00	330,00	364,25
поправка на площадь, коэф.		0,78	0,78	0,78
поправка, %		-22,00	-22,00	-22,00
поправка, руб.		-38,98	-64,80	-36,69
с поправкой, руб.		138,21	229,75	130,09
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		138,21	229,75	130,09
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	внутриквартально
поправка, %		0,00	0,00	16,28
поправка, руб.		0,00	0,00	21,18
с поправкой, руб.		138,21	229,75	151,27
Валовая коррекция, руб.		-80,5	-133,9	-54,6
Абсолютная валовая коррекция, %		41,0	41,0	57,3
Обратная величина валовой коррекции	0,066	0,024	0,024	0,017
Вес при согласовании	1,000	0,368	0,368	0,264
вклад в итоговую стоимость, руб.		50,890	84,596	39,869
Откорректированная стоимость 1 м ² , руб.	175,35			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	16 865 094			

Стоимость объектов оценки №№1-7, 15, 9-14 были рассчитаны с применением корректировки на площадь эталонного объекта. Таким образом, стоимость земельных участков составляет:

Таблица 12.36 Итоговая стоимость земельных участков с учетом округления

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб./кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:354; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	898,23	226 428 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:356; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	766,37	521 078 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:357; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	736,01	644 282 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское, с.Песчаные Ковали, уч.8	810,59	388 153 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: предоставление коммунальных услуг, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань	1 244,01	40 962 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 4 831 856 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	559,98	2 705 757 000
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:355; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	744,65	605 981 000
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	877,63	22 555 000
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано- Ковалинское сельское поселение	234,68	421 447 000
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	321,06	164 583 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	366,05	111 060 000
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	468,67	52 913 000
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	614,12	23 518 000
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	546,55	33 364 000
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 25 789 кв.м., кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с.Большие Кабаны	1 293,61	33 361 000

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб./кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115 534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	252,38	29 159 000
17	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:14; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	940,73	45 059 000
18	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46 000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск	874,30	40 218 000
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70 004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	71,44	5 001 000
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье	190,06	11 676 000
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) Россия, Ростовская обл., Азовский район, установлено относительно ориентира. Центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад.кварт. 61:01:0600007, ЗАО "Батайское" (пашня-поле №III к уч.2), расположенного в границах участка	168,12	16 812 000
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м. кадастровый номер 23:26:0101000:762; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка	175,35	16 865 000

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Определение стоимости объектов оценки затратным подходом

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Стоимость объектов оценки, являющихся недвижимым имуществом (земельный участок с неотделимыми улучшениями - зданиями, сооружениями), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{\text{ЗП}} = C_{\text{ЗЗ(СВ)}} - C_{\text{И}} + C_{\text{зем.уч.}}$$

где: $C_{\text{ЗП}}$ – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

$C_{\text{ЗЗ(СВ)}}$ – затраты на замещение (воспроизводство);

$C_{\text{И}}$ – совокупный износ объекта оценки;

$C_{\text{зем.уч.}}$ – стоимость земельного участка, на котором расположен объект оценки.

Таким образом, решение задачи разбивается на 2 этапа:

- оценка стоимости замещения (воспроизводства) улучшений земельного участка (зданий, строений, сооружений);
- оценка стоимости земельного участка.

В рамках затратного подхода стоимость затрат на воспроизводство или замещение может быть определена следующими методами:

1. Сравнительной единицы.
2. Поэлементного расчета (разбивки на компоненты).
3. Количественным методом (метод сметного расчета).

Учитывая объем и качество имеющейся информации затраты на замещение объектов оценки в рамках затратного подхода, были рассчитаны методом сравнительной единицы на основе: «Справочника Оценщика. Укрупненные показатели стоимости строительства «Сооружения городской инфраструктуры 2025».

13.1 Определение полной стоимости замещения (восстановления) стоимости сооружений затратным подходом

Расчет стоимости замещения объектов недвижимости методом сравнительной единицы затратного подхода

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м). Затраты на замещение объектов оценки определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность). Общая формула расчета стоимости представлена ниже:

$CЗ = C_{ср.ед} \times V$, где:

$CЗ$ – стоимость замещения, руб.;

$C_{ср.ед.}$ – стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, шт), руб./ср. ед;

V – количество сравнительной единицы, (кв. м, куб.м, пог. м, шт).

Показатель количества сравнительной единицы (V) определялся на основе данных, предоставленных собственником.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания ($C_{ср.ед.}$) в рамках данной оценки определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в «Справочнике Оценщика. Укрупненные показатели стоимости строительства «Сооружения городской инфраструктуры. 2025».

В справочных показателях стоимости «Справочника Оценщика. Укрупненные показатели стоимости строительства» в соответствии с Методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ МДС 81-35.2004, учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы и сметная прибыль по нормативам Минрегиона РФ (в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов);
- усредненная величина доначислений к стоимости от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты 1,7-10,12 глав сводного сметного расчета, а также непредвиденные работы и затраты.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и другие.

Оценку с использованием данных справочника рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

1. подготовить исходные данные об оцениваемых объектах;
2. определить конструктивную систему и класс качества объектов оценки;
3. подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, классом качества и техническими характеристиками;
4. определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
5. рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
6. произвести расчеты стоимости объектов.

Порядок расчета ПВС объекта по справочнику КО-ИНВЕСТ:

Представленная в справочнике КО-ИНВЕСТ информация предназначена для использования при определении стоимости замещения оцениваемых объектов в рамках затратного подхода. Стоимость замещения определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по основным параметрам оцениваемому объекту. Объектами оценки могут выступать как эксплуатируемые объекты, так и объекты незавершенные строительством.

При оценке конкретных зданий предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого здания с параметрами зданий-представителей.

Расчет стоимости замещения (восстановления) зданий методом сравнительной единицы с использованием сборников Ко-ИНВЕСТ проводится по формуле:

$$\text{ПВС} = C_{1ед.} \cdot \text{Соб.} \cdot K_{попр.} \cdot K_{тек.} \cdot K_{НДС} \cdot K_{пр.пр.}, \text{ где}$$

ПВС – полная восстановительная стоимость.

След.- стоимость строительства одной единицы (площадь, объем и т.д.) объекта-аналога в базовых

ценах.

Соб. – общая площадь.

Кпопр. – произведение всех вводимых поправочных коэффициентов, выраженное в десятичных дробях (на группу капитальности, на климатический район, уровень отделки и т. п. (при необходимости)).

Ктек. – индекс перехода в текущие цены (при необходимости).

КНДС – коэффициент, учитывающий НДС.

Кпр. пр. – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

В качестве объектов-аналогов для расчета стоимости замещения ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линии ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396, были выбраны следующие объекты:

Правообладатель: КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН, <http://shop.coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



(ВЛ) Подвесные линии электропередачи (самонесущий изолированный провод - СИП)	КС - 14
ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ ГОРОДСКИЕ СЕТИ / ПОДВЕСНЫЕ ЛИНИИ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧИ	
Для издания в уровне цен: Универсальный субъект 2025	

ОПИСАНИЕ:

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

Марка провода: СИП - 3 сечение 95 мм2

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ - Монтаж СИП без устройства опор
Линии СИП 6-20 кВ при 20 опорах на 1 км

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ М³	ПЛОЩАДЬ М²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
ИЗ.10.007.0118				RUB на 1 км	322254.0

Базовый регион: Универсальный субъект для изданий 2025г.
Пользователь: ООО "КОНТРАСТ"/1659158802

Раздел: ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ ГОРОДСКИЕ СЕТИ / ПОДВЕСНЫЕ ЛИНИИ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧИ
Объект: ruИЗ.10.007.0118 / (ВЛ) Подвесные линии электропередачи (самонесущий изолированный провод - СИП)

Порядок стоимости: 32XXXX.X RUB / 01.01.2025

Сопутствующая информация:

ТЧММ: индивидуальная к разделу - ИЗ.10.

ТЧММ: к справочнику

Общие сейсмическое районирование

Информационная основа и принципы построения изданий

Объединенная ТЧММ: содержащая информацию о всех справочниках

Источник данных: Справочник оценщика "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства". QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода.

Достоверная и актуальная методика по ссылке <https://shop.coinvest.ru/all>
Важно! УПСС являются базой для расчета стоимости воспроизводства/замещения в рамках затратного подхода при определении рыночной стоимости.

В случаях разночтения в технической части или методике в установочном комплекте изданий и указанными выше, достоверными необходимо считать документы по ссылкам выше!
ID/URL: 3595535/https://id-option.ru/chk.php?d=17720041456m=ru%0D%983.10.007.0118&u=3595535

Объект: ruИЗ.10.007.0118 / КС - 14
2025г. / Республика Татарстан

Дата	Стоимость	Дата	Стоимость
01.01.25	324162(~1.006)	01.08.25	349871(~1.086)
01.02.25	325766(~1.011)	01.09.25	354866(~1.101)
01.03.25	327281(~1.016)	01.10.25	360279(~1.118)
01.04.25	328827(~1.02)	01.11.25	366725(~1.138)
01.05.25	335530(~1.041)	01.12.25	373717(~1.16)
01.06.25	342556(~1.063)	01.01.26	0
01.07.25	349323(~1.084)	01.02.26	0

* — Означает прогнозные данные

Правообладатель: КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН, <http://shop.coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



**ГОРОДСКИЕ ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ И
РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ
ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ ГОРОДСКИЕ СЕТИ / ГОРОДСКИЕ
ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ
ПУНКТЫ**

Для издания в уровне цен: Универсальный субъект 2025

Этажность: 1

КС - 14т

ОПИСАНИЕ:

К - 31 - 630м с трансформатором 630
кВА

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ - Оборудование трансформаторной подстанции, включая
стоимость трансформатора, щитов, камер, а также шин, кабельных прокладок,
заземления и пр

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ М ³	ПЛОЩАДЬ М ²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
ИЗ.10.001.0021				RUB на 1 шт	2659131

Базовый регион: Универсальный субъект для изданий 2025г.
Пользователь: ООО "КОНТРАСТ"/1659158802

Раздел: ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ ГОРОДСКИЕ СЕТИ / ГОРОДСКИЕ ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ И
РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ
Объект: ruИЗ.10.001.0021 / ГОРОДСКИЕ ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ
ПУНКТЫ

Порядок стоимости: 26XXXXX RUB / 01.01.2025

Сопутствующая информация:

[ТЧММ: индивидуальная к разделу - ИЗ.10.](#)

[ТЧММ: к справочнику](#)

[Общие сейсмическое районирования](#)

[Информационная основа и принципы построения изданий](#)

[Объединённая ТЧММ: содержащая информацию о всех справочниках](#)

Источник данных: Справочник оценщика "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные
показатели стоимости строительства". QR-code, в правом верхнем углу, является средством
защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительным только при наличии
правильного кода.

Достоверная и актуальная методика по ссылке <https://shop.coinvest.ru/all>

Важно! УПСС являются базой для расчета стоимости воспроизводства/замещения в рамках
затратного подхода при определении рыночной стоимости.

В случаях разночтения в технической части или методике в установочном комплекте изданий и
указанными выше, достоверными необходимо считать документы по ссылкам выше!
ID/URL:3595535/https://id-option.ru/chk.php?d=1772004257&m=ru%D0%983.10.001.0021&u=3595535

Объект: ruИЗ.10.001.0021 / КС - 14Т
2025г. / Республика Татарстан

Дата	Стоимость	Дата	Стоимость
01.01.25	2670732(~1.004)	01.08.25	2917864(~1.097)
01.02.25	2712047(~1.02)	01.09.25	2952699(~1.11)
01.03.25	2733054(~1.028)	01.10.25	2992586(~1.125)
01.04.25	2751668(~1.035)	01.11.25	3038854(~1.143)
01.05.25	2813360(~1.058)	01.12.25	3103737(~1.167)
01.06.25	2871861(~1.08)	01.01.26	0
01.07.25	2927171(~1.101)	01.02.26	0

* — Означает прогнозные данные

Правообладатель: КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН, <http://shop.coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



ОПОРЫ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ УЛИЧНОГО ОСВЕЩЕНИЯ ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ ГОРОДСКИЕ СЕТИ / ОПОРЫ Для издания в уровне цен: Универсальный субъект 2025				КС - 10
---	--	--	--	---------

ОПИСАНИЕ:

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

Конструктивные особенности объекта аналога не указаны.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ М ³	ПЛОЩАДЬ М ²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
ИЗ.10.006.0009				RUB на 1 шт	53366.00

Базовый регион: Универсальный субъект для изданий 2025г. Пользователь: ООО "КОНТРАСТ"/1659158802 Раздел: ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ ГОРОДСКИЕ СЕТИ / ОПОРЫ Объект: ruИЗ.10.006.0009 / ОПОРЫ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ УЛИЧНОГО ОСВЕЩЕНИЯ Порядок стоимости: 53XXX.XX RUB / 01.01.2025 Сопутствующая информация: ТЧММ: индивидуальная к разделу - ИЗ.10. ТЧММ: к справочнику Общее сейсмическое районирование Информационная основа и принципы построения изданий Объединенная ТЧММ: содержащая информацию о всех справочниках Источник данных: Справочник оценщика "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства". QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода. Достоверная и актуальная методика по ссылке https://shop.coinvest.ru/all Важно! УПСС являются базой для расчета стоимости воспроизводства/замещения в рамках затратного подхода при определении рыночной стоимости. В случаях разночтения в технической части или методике в установочном комплекте изданий и указанными выше, достоверными необходимо считать документы по ссылкам выше! ID/URL:3595535/https://id-option.ru/chk.php?id=1772004340&m=ru%D0%983.10.006.0009&u=3595535		Объект: ruИЗ.10.006.0009 / КС - 10 2025г. / Республика Татарстан <table><tr><th>Дата</th><th>Стоимость</th><th>Дата</th><th>Стоимость</th></tr><tr><td>01.01.25</td><td>54336(~1.018)</td><td>01.08.25</td><td>58531(~1.097)</td></tr><tr><td>01.02.25</td><td>54593(~1.023)</td><td>01.09.25</td><td>59369(~1.112)</td></tr><tr><td>01.03.25</td><td>54844(~1.028)</td><td>01.10.25</td><td>60282(~1.113)</td></tr><tr><td>01.04.25</td><td>55095(~1.032)</td><td>01.11.25</td><td>61317(~1.149)</td></tr><tr><td>01.05.25</td><td>56199(~1.053)</td><td>01.12.25</td><td>62475(~1.171)</td></tr><tr><td>01.06.25</td><td>57309(~1.074)</td><td>01.01.26</td><td>0</td></tr><tr><td>01.07.25</td><td>58446(~1.095)</td><td>01.02.26</td><td>0</td></tr></table> * — Означает прогнозные данные		Дата	Стоимость	Дата	Стоимость	01.01.25	54336(~1.018)	01.08.25	58531(~1.097)	01.02.25	54593(~1.023)	01.09.25	59369(~1.112)	01.03.25	54844(~1.028)	01.10.25	60282(~1.113)	01.04.25	55095(~1.032)	01.11.25	61317(~1.149)	01.05.25	56199(~1.053)	01.12.25	62475(~1.171)	01.06.25	57309(~1.074)	01.01.26	0	01.07.25	58446(~1.095)	01.02.26	0
Дата	Стоимость	Дата	Стоимость																																
01.01.25	54336(~1.018)	01.08.25	58531(~1.097)																																
01.02.25	54593(~1.023)	01.09.25	59369(~1.112)																																
01.03.25	54844(~1.028)	01.10.25	60282(~1.113)																																
01.04.25	55095(~1.032)	01.11.25	61317(~1.149)																																
01.05.25	56199(~1.053)	01.12.25	62475(~1.171)																																
01.06.25	57309(~1.074)	01.01.26	0																																
01.07.25	58446(~1.095)	01.02.26	0																																

Источник: Сборник Ко-Инвест Укрупненных показателей стоимости строительства «Сооружения городской инфраструктуры», 2025 год

В качестве объектов-аналогов для расчета стоимости замещения Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек" кад. № 16:24:050801:2135, назначение: нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна., были выбраны следующие объекты:

Правообладатель: КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН, <http://shop.coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



**ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ
ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ в сухих грунтах без дорожных покрытий
ГАЗОВОЕ ХОЗЯЙСТВО / ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО
ДАВЛЕНИЙ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ**
Для издания в уровне цен: Универсальный субъект 2025

КС - 8А

ОПИСАНИЕ:

Диаметр газопровода 225 мм
Поправка к стоимости 1 км газопровода
при транспортировании газа высокого
давления - 1.38 %

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ - Траншеи с креплениями / трубопроводы с изоляцией /
фасонные части / сборники конденсата / контрольные трубки / запорные
устройства с колодцами / настенные указатели подземных сооружений /
переходы в футлярах под ж / д и трамвайными путями и автодорогами
В стоимость не включены затраты по устройству переходов через реки и
затраты по электрической защите газопроводов

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ М³	ПЛОЩАДЬ М²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
ИЗ.06.009.8034				RUB на 1 км	11305659

Базовый регион: Универсальный субъект для изданий 2025г.
Пользователь: ООО "КОНТРАСТ"/1659158802

Раздел: ГАЗОВОЕ ХОЗЯЙСТВО / ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ
ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ
Объект: ruИЗ.06.009.8034 / ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ
ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ в сухих грунтах без дорожных покрытий
Порядок стоимости: 11XXXXXX RUB / 01.01.2025

Сопутствующая информация:
[ТЧММ: индивидуальная к разделу - ИЗ.06.](#)
[ТЧММ: к справочнику.](#)

[Общее сейсмическое районирование](#)
[Информационная основа и принципы построения изданий](#)
[Объединенная ТЧММ: содержащая информацию о всех справочниках](#)
Источник данных: Справочник оценщика "Сооружения городской инфраструктуры.
Укрупненные показатели стоимости строительства". **QR-code**, в правом верхнем углу, является
средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительными только
при наличии правильного кода.

Достоверная и актуальная методика по ссылке <https://shop.coinvest.ru/all>
Важно! УПСС являются базой для расчета стоимости воспроизводства/замещения в рамках
затратного подхода при определении рыночной стоимости.
В случаях разночтения в технической части или методике в установочном комплекте изданий и
указанными выше, достоверными необходимо считать документы по ссылкам выше!

ID/URL:3595535/https://id-option.ru/chk.php?id=1772003357&m=ru%D0%983.06.009.8034&u=3595535

Объект: ruИЗ.06.009.8034 / КС - 8А
2025г. / Республика Татарстан

Дата	Стоимость	Дата	Стоимость
01.01.25	11844427(~1.048)	01.08.25	12778786(~1.13)
01.02.25	11902597(~1.053)	01.09.25	12958546(~1.146)
01.03.25	11957995(~1.058)	01.10.25	13159787(~1.164)
01.04.25	12014523(~1.063)	01.11.25	13392683(~1.185)
01.05.25	12262117(~1.085)	01.12.25	13645930(~1.207)
01.06.25	12514233(~1.107)	01.01.26	0
01.07.25	12758436(~1.128)	01.02.26	0

* — Означает прогнозные данные

Правообладатель: КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН, <http://shop.coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ в мокрых грунтах без дорожных покрытий
ГАЗОВОЕ ХОЗЯЙСТВО / ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ
Для издания в уровне цен: Универсальный субъект 2025

КС - 12

ОПИСАНИЕ:

Диаметр газопровода 80 - 100 мм
Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 3.41 %

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ - Траншеи с креплениями / трубопроводы с изоляцией / фасонные части / сборники конденсата / контрольные трубки / запорные устройства с колодцами / настенные указатели подземных сооружений / переходы в футлярах под ж / д и трамвайными путями и автодорогами
В стоимость не включены затраты по устройству переходов через реки и затраты по электрической защите газопроводов

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ М ³	ПЛОЩАДЬ М ²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
ИЗ.06.010.0002				RUB на 1 км	5329011

Базовый регион: Универсальный субъект для изданий 2025г. Пользователь: ООО "КОНТРАСТ"/1659158802 Раздел: ГАЗОВОЕ ХОЗЯЙСТВО / ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ Объект: ruИЗ.06.010.0002 / ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ в мокрых грунтах без дорожных покрытий Порядок стоимости: 53XXXXX RUB / 01.01.2025 Сопутствующая информация: ТЧММ: индивидуальная к разделу - ИЗ.06. ТЧММ: к справочнику Общее сейсмическое районирование Информационная основа и принципы построения изданий Объединенная ТЧММ: содержащая информацию о всех справочниках Источник данных: Справочник оценщика "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства". QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода. Достоверная и актуальная методика по ссылке https://shop.coinvest.ru/all Важно! УПСС являются базой для расчета стоимости воспроизводства/замещения в рамках затратного подхода при определении рыночной стоимости. В случаях разночтения в технической части или методике в установочном комплекте изданий и указанными выше, достоверными необходимо считать документы по ссылкам выше! ID/URL:3595535/https://id-option.ru/chk.php?id=1772003555&m=ru%D0%983.06.010.0002&u=3595535																																			
Объект: ruИЗ.06.010.0002 / КС - 12 2025г. / Республика Татарстан <table> <tr> <th>Дата</th><th>Стоимость</th><th>Дата</th><th>Стоимость</th></tr> <tr> <td>01.01.25</td><td>5402562(~1.014)</td><td>01.08.25</td><td>5823010(~1.093)</td></tr> <tr> <td>01.02.25</td><td>5428130(~1.019)</td><td>01.09.25</td><td>5905077(~1.108)</td></tr> <tr> <td>01.03.25</td><td>5452644(~1.023)</td><td>01.10.25</td><td>5994071(~1.125)</td></tr> <tr> <td>01.04.25</td><td>5477690(~1.028)</td><td>01.11.25</td><td>6098520(~1.144)</td></tr> <tr> <td>01.05.25</td><td>5588533(~1.049)</td><td>01.12.25</td><td>6214692(~1.166)</td></tr> <tr> <td>01.06.25</td><td>5702574(~1.07)</td><td>01.01.26</td><td>0</td></tr> <tr> <td>01.07.25</td><td>5814483(~1.091)</td><td>01.02.26</td><td>0</td></tr> </table> * — Означает прогнозные данные				Дата	Стоимость	Дата	Стоимость	01.01.25	5402562(~1.014)	01.08.25	5823010(~1.093)	01.02.25	5428130(~1.019)	01.09.25	5905077(~1.108)	01.03.25	5452644(~1.023)	01.10.25	5994071(~1.125)	01.04.25	5477690(~1.028)	01.11.25	6098520(~1.144)	01.05.25	5588533(~1.049)	01.12.25	6214692(~1.166)	01.06.25	5702574(~1.07)	01.01.26	0	01.07.25	5814483(~1.091)	01.02.26	0
Дата	Стоимость	Дата	Стоимость																																
01.01.25	5402562(~1.014)	01.08.25	5823010(~1.093)																																
01.02.25	5428130(~1.019)	01.09.25	5905077(~1.108)																																
01.03.25	5452644(~1.023)	01.10.25	5994071(~1.125)																																
01.04.25	5477690(~1.028)	01.11.25	6098520(~1.144)																																
01.05.25	5588533(~1.049)	01.12.25	6214692(~1.166)																																
01.06.25	5702574(~1.07)	01.01.26	0																																
01.07.25	5814483(~1.091)	01.02.26	0																																

Правообладатель: КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН, <http://shop.coinvest.ru>, г. Москва, Тел./факс (495) 988-20-83, Разработано: <http://unisol.top>



УЗЛЫ РЕДУЦИРОВАНИЯ ГАЗА В ГАЗОРЕГУЛЯТОРНЫХ ПУНКТАХ (ГРП) ТИП РЕГУЛЯТОРА РДУК - 2 - 100 ГАЗОВОЕ ХОЗЯЙСТВО / УЗЛЫ РЕДУЦИРОВАНИЯ ГАЗА Для издания в уровне цен: Универсальный субъект 2025					КС - 12
ОПИСАНИЕ:			КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:		
Поправка к стоимости узла на установку диафрагмы в каждой линии редуцирования для учета расхода газа тип регулятора РДУК - 2 - 100			ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ - Трубная обвязка / регуляторы давления газа / предохранительные клапаны, запорная арматура / без учета расхода газа		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ М ³	ПЛОЩАДЬ М ²	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА
ИЗ.06.018.0005				RUB на 1 шт	907484.0

Базовый регион: Универсальный субъект для изданий 2025г. Пользователь: ООО "КОНТРАСТ"/1659158802 Раздел: ГАЗОВОЕ ХОЗЯЙСТВО / УЗЛЫ РЕДУЦИРОВАНИЯ ГАЗА Объект: ruИЗ.06.018.0005 / УЗЛЫ РЕДУЦИРОВАНИЯ ГАЗА В ГАЗОРЕГУЛЯТОРНЫХ ПУНКТАХ (ГРП) ТИП РЕГУЛЯТОРА РДУК - 2 - 100 Порядок стоимости: 90XXXX.X RUB / 01.01.2025 Сопутствующая информация: ТЧММ: индивидуальная к разделу - ИЗ.06 ТЧММ: к справочнику Общее сейсмическое районирование Информационная основа и принципы построения изданий Объединённая ТЧММ: содержащая информацию о всех справочниках Источник данных: Справочник оценщика "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства". QR-code, в правом верхнем углу, является средством защиты и проверки данных. Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода. Достоверная и актуальная методика по ссылке https://shop.coinvest.ru/all Важно! УПСС являются базой для расчета стоимости воспроизводства/замещения в рамках затратного подхода при определении рыночной стоимости. В случаях разночтения в технической части или методике в установочном комплекте изданий и указанными выше, достоверными необходимо считать документы по ссылкам выше! ID/URL: 3595535/https://id-option.ru/chk.php?id=1772003824&m=ruИЗ.06.018.0005&u=3595535		Объект: ruИЗ.06.018.0005 / КС - 12 2025г. / Республика Татарстан <table><tr><th>Дата</th><th>Стоимость</th><th>Дата</th><th>Стоимость</th></tr><tr><td>01.01.25</td><td>920009(~1.014)</td><td>01.08.25</td><td>991607(~1.093)</td></tr><tr><td>01.02.25</td><td>924363(~1.019)</td><td>01.09.25</td><td>1005583(~1.108)</td></tr><tr><td>01.03.25</td><td>928537(~1.023)</td><td>01.10.25</td><td>1020738(~1.125)</td></tr><tr><td>01.04.25</td><td>932802(~1.028)</td><td>01.11.25</td><td>1038524(~1.144)</td></tr><tr><td>01.05.25</td><td>951678(~1.049)</td><td>01.12.25</td><td>1058307(~1.166)</td></tr><tr><td>01.06.25</td><td>971098(~1.07)</td><td>01.01.26</td><td>0</td></tr><tr><td>01.07.25</td><td>990155(~1.091)</td><td>01.02.26</td><td>0</td></tr></table> * — Означает прогнозные данные		Дата	Стоимость	Дата	Стоимость	01.01.25	920009(~1.014)	01.08.25	991607(~1.093)	01.02.25	924363(~1.019)	01.09.25	1005583(~1.108)	01.03.25	928537(~1.023)	01.10.25	1020738(~1.125)	01.04.25	932802(~1.028)	01.11.25	1038524(~1.144)	01.05.25	951678(~1.049)	01.12.25	1058307(~1.166)	01.06.25	971098(~1.07)	01.01.26	0	01.07.25	990155(~1.091)	01.02.26	0
Дата	Стоимость	Дата	Стоимость																																
01.01.25	920009(~1.014)	01.08.25	991607(~1.093)																																
01.02.25	924363(~1.019)	01.09.25	1005583(~1.108)																																
01.03.25	928537(~1.023)	01.10.25	1020738(~1.125)																																
01.04.25	932802(~1.028)	01.11.25	1038524(~1.144)																																
01.05.25	951678(~1.049)	01.12.25	1058307(~1.166)																																
01.06.25	971098(~1.07)	01.01.26	0																																
01.07.25	990155(~1.091)	01.02.26	0																																

Источник: Сборник Ко-Инвест Укрупненных показателей стоимости строительства «Сооружения городской инфраструктуры», 2025 год

При оценке конкретного здания в справочниках УПСС предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим условиям.

Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину затрат на замещение как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Таким образом, корректирующие показатели разделяются на две группы:

Первая группа поправок – это поправки, выраженные в рублях на 1 единицу измерения стоимостного показателя здания (+ удорожание, – удешевление). Перечень поправок:

Поправка на отсутствие устройств, работ. Объекты оценки, как и объекты-аналоги, имеют идентичные устройства и работы, поэтому корректировка не проводилась.

Поправка на отсутствие части наружных стен, применяемая тогда, когда оцениваемое здание пристроенное.

Поправка на отсутствие наружной стены не вводится, поскольку объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру с оцениваемыми объектами.

Поправка на различие в конструктивных решениях. Конструктивные поправки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных систем, рассчитываются по данным стоимостных показателей объектов-аналогов для других классов качества. При наличии у объекта-аналога конструктивных элементов,

которые у объекта оценки отсутствуют, стоимость конструктивного элемента вычитается. Корректировка не требуется.

Вторая группа поправок – это поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания. Перечень поправок:

Поправка на различие в объеме (V , куб. м) или площади (S , кв. м) (K_o). Поправка на разницу в объеме/площади между оцениваемым зданием или сооружением (V_o , S_o) и зданием-аналогом ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется по таблице ниже.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Источник: Сборник Ко-Инвест Укрупненных показателей стоимости строительства «Сооружения городской инфраструктуры», 2025 год

Корректировка не требуется.

Поправка на сейсмичность вводится через корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели справочников УПСС (6 баллов).

Сейсмичность в баллах	α
6	1,00
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник: Сборник Ко-Инвест Укрупненных показателей стоимости строительства «Сооружения городской инфраструктуры», 2025 год

Корректировка не требуется.

Поправка на различие в группе капитальности. Поправка вводится при различных группах капитальности оцениваемых объектов и объектов-аналогов. Поправка не требуется.

Корректировка на региональное различие в уровне цен. Поправка не требуется, поскольку стоимость соответствует субъекту – Республика Татарстан.

Поправка на изменение цен после издания справочника. Поправка не требуется, поскольку стоимость на 01.09.2025 г.

Коэффициент, учитывающий НДС. НДС на дату оценки равен 22%.

Прибыль предпринимателя. Предпринимательский доход является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Поскольку оцениваемые объекты представляют собой передаточные устройства, оценщик принял решения прибыль предпринимателя принять в размере 0%.

Расчет значение восстановительной стоимости объектов оценки представлено в таблице ниже.

Таблица 13.1 Расчет стоимости затрат на замещение

Наименование показателя	Газопровод высокого давления	Газопровод высокого давления	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2ВУ1	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2ВУ1	Воздушная линия ВЛ-10кВ СИП-3 1*95	Комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0,4 кВ, мощностью 630кВА	Опора
Источник информации о базовой стоимости строительства	Сб. УПСС Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры 2025» ИЗ.06.009.8034	Сб. УПСС Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры 2025» ИЗ.06.010.0002	Сб. УПСС Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры» ИЗ.06.018.0005		Сб. УПСС Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры 2025» ИЗ.10.007.0118	Сб. УПСС Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры 2025» ИЗ.10.001.0021	Сб. УПСС Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры 2025» ruИЗ.10.006.0009
Класс конструктивной системы	КС-8: основной материал конструкций: полиэтилен	КС-12: основной материал конструкций: металлический	КС-12: основной материал конструкций: металлический	КС-12: основной материал конструкций: металлический	КС-14: основной материал конструкций: металлический	КС-14: основной материал конструкций: металлический	КС-10: основной материал конструкций: железобетон
Базовая количественная характеристика	Длина	Длина	Количество	Количество	Длина	Количество	Количество
База стоимости (год)	01.12.2025	01.12.2025	01.12.2025	01.12.2025	01.12.2025	01.12.2025	01.12.2025
Стоимость строительства в базовых ценах, руб.	13 645 930,00	6 214 692,00	1 058 307,00	1 058 307,00	373 717	3 103 737,00	62 475,00
ед. изм.	руб./км.	руб./км.	шт.	шт.	руб./км.	шт.	шт.
Единичная стоимость строительства в базовых ценах (с учетом поправок), руб.	13 645 930,00	6 214 692,00	1 058 307,00	1 058 307,00	373 717,00	3 103 737,00	62 475,00
Характеристика объекта оценки, (км, шт.)	8,12	0,0192	1	1	0,035	1	1
Стоимость строительства объекта оценки в ценах на дату оценки, руб.	110 804 951,60	119 322,09	1 058 307,00	1 058 307,00	13 080,10	3 103 737,00	62 475,00
НДС (22%)	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22
Полная восстановительная стоимость (стоимость замещения), руб. с учетом НДС	135 182 040,95	145 572,95	1 291 134,54	1 291 134,54	15 957,72	3 786 559,14	76 219,50

Определение физического износа

Позиция №23

- Физический износ Сооружения производственного назначения ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ, кадастровый номер: 16:24:050801:2396 определялся экспертным методом, поскольку заказчик предоставил Письмо, согласно которому сооружение требует замены основных узлов, элементов и имеет высокую степень износа. Для дальнейшей эксплуатации требуется проведение капитальных ремонтных работ.

Позиция №24

- Физический износ Наружного газопровода высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек", кадастровый номер: 16:24:050801:2135, назначение: нежилое, производственное (промышленное) сооружение, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Никольское, д Новая Поляна определялся экспертным методом, поскольку заказчик предоставил Письмо, согласно которому газопровод не эксплуатировался несколько лет, не законсервирован должным образом и имеет высокую степень износа. Для дальнейшей эксплуатации необходима полная реконструкция.

Также, по объектам Заказчик предоставил фотографии.

Таблица 13.2 Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Диапазон коэффициентов износа, %
Новое	Новое, практически не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Новое или полностью отремонтированное (реконструированное) оборудование, бывшее в эксплуатации. В отличном состоянии	5-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, находящееся в хорошем состоянии. Имеющиеся дефекты и неисправности носят незначительный характер	15-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, находящееся в удовлетворительном состоянии, пригодное для эксплуатации, но требующее текущего ремонта или замены неосновных узлов, элементов	35-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее капитального ремонта или замены основных узлов, элементов	60-80
Неудовлетворительное	Оборудование, подлежащей полной реконструкции для продолжения эксплуатации	80 - 97,5
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости материалов	97,5 - 100

Позиция №23

Таким образом, физический износ по объекту принят оценщиков в размере 80% - максимальное значение для состояния условно-пригодное.

Позиция №24

Таким образом, физический износ по объекту принят оценщиков в размере $(0,8+0,975)/2 = 88,75\%$ - среднее значение для состояния неудовлетворительное.

Функциональный (моральный) износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Экономический износ вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

У объектов оценки на дату оценки не найдено признаков функционального износа, в связи с этим функциональный износ не определяем. Внешний износ не определяем в связи с его отсутствием.

Таким образом, накопленный износ равен физическому износу.

Таблица 13.3 Расчет совокупного износа

№	Наименование	Нормативный срок службы	Эффективный возраст, лет	Физический износ	Функциональный износ	Внешний й износ	Совокупный й износ
23	ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линии ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ. СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396						
-	Воздушная линия ВЛ-10кВ СИП-3 1*95	-	-	80,00%	0,00%	0,00%	80,00%
-	Комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0,4 кВ, мощностью 630кВА	-	-	80,00%	0,00%	0,00%	80,00%
-	Опора	-	-	80,00%	0,00%	0,00%	80,00%
24	Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек", кад. №16:24:050801:2135, назначение: нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна						
-	Газопровод высокого давления	-	-	88,75%	0,00%	0,00%	88,75%
-	Газопровод высокого давления	-	-	88,75%	0,00%	0,00%	88,75%
-	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2ВУ1	-	-	88,75%	0,00%	0,00%	88,75%
-	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2ВУ1	-	-	88,75%	0,00%	0,00%	88,75%

Результат определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках затратного подхода

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зн} = 33 (ЗВ) - СИ,$$

где: $C_{зн}$ – стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках затратного подхода; $33 (ЗВ)$ – затраты на замещение (воспроизводство);

СИ – совокупный износ объекта оценки.

Расчет стоимости объектов в рамках затратного подхода приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 13.4 Расчет стоимости с использованием затратного подхода

№	Наименование	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	Совокупный износ	Стоимость по данным затратного подхода, руб.
23	ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линии ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396			
-	Воздушная линия ВЛ-10кВ СИП-3 1*95	15 957,72	80,00%	3 192
-	Комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0,4 кВ, мощностью 630кВА	3 786 559,14	80,00%	757 312
-	Опора	76 219,50	80,00%	15 244
Итого:		3 878 736,36		775 747
24	Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек", кад. №16:24:050801:2135, назначение: нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна			
-	Газопровод высокого давления	135 182 040,95	88,75%	15 207 980
-	Газопровод высокого давления	145 572,95	88,75%	16 377
-	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2В-У1	1 291 134,54	88,75%	145 253
-	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2В-У1	1 291 134,54	88,75%	145 253
Итого:		137 909 882,98		15 514 862

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

В рамках настоящей оценки для расчета стоимости земельных участков использован только один подход-сравнительный, для расчета передаточных устройств только затратный подход применялся, вследствие чего, согласование не требуется.

Таблица 14.1 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Стоимость по подходу, округленно, руб. / вес подхода		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
		-	1,00	-
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:354; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	252 083	не применялся	226 428 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:356; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	679 929	не применялся	521 078 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:357; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	875 375	не применялся	644 282 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское, с.Песчаные Ковали, уч.8	478 853	не применялся	388 153 000	не применялся

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Стоимость по подходу, округленно, руб. / вес подхода		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
		-	1,00	-
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: предоставление коммунальных услуг, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань	32 927	не применялся	40 962 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 4 831 856 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	4 831 856	не применялся	2 705 757 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:355; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	813 780	не применялся	605 981 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	25 700	не применялся	22 555 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м, кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	1 795 851	не применялся	421 447 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	512 615	не применялся	164 583 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	303 405	не применялся	111 060 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	112 901	не применялся	52 913 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н,	38 295	не применялся	23 518 000	не применялся

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Стоимость по подходу, округленно, руб. / вес подхода		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
		-	1,00	-
Лаишевское городское поселение				
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	61 044	не применялся	33 364 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 25 789 кв.м., кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с.Большие Кабаны	25 789	не применялся	33 361 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115 534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	115 534	не применялся	29 159 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:14; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	47 898	не применялся	45 059 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46 000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск	46 000	не применялся	40 218 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70 004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	70 004	не применялся	5 001 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье	61 433	не применялся	11 676 000	не применялся

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Стоимость по подходу, округленно, руб. / вес подхода		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
		-	1,00	-
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) Россия, Ростовская обл., Азовский район, установлено относительно ориентира. Центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад.кварт. 61:01:0600007, ЗАО "Батайское" (пашня-поле №III к уч.2), расположенного в границах участка	100 000	не применялся	16 812 000	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м. кадастровый номер 23:26:0101000:762; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка	96 177	не применялся	16 865 000	не применялся
ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линии ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396	-	776 000	не применялся	не применялся
Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек" кад. № 16:24:050801:2135, назначение: нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна	-	15 515 000	не применялся	не применялся

15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Справедливая стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 07.03.2026г. округленно составляет:

6 176 523 000 (Шесть миллиардов сто семьдесят шесть миллионов пятьсот двадцать три тысячи) рублей, в том числе:

Таблица 15.1 Итоговая стоимость объекта оценки

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 252 083 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:354; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	226 428 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 679 929 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:356; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	521 078 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 875 375 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:357; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	644 282 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 478 853 кв.м., кадастровый номер 16:24:090704:220; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское, с.Песчаные Ковали, уч.8	388 153 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: предоставление коммунальных услуг, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань	40 962 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 4 831 856 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	2 705 757 000
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 813 780 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:355; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	605 981 000
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер 16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	22 555 000
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 795 851 кв.м, кадастровый номер 16:24:090704:366; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	421 447 000
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 512 615 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2122; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	164 583 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	111 060 000
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 112 901 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:215; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	52 913 000
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 38 295 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:231; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	23 518 000
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 61 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:232; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение	33 364 000

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 25 789 кв.м., кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	33 361 000
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115 534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	29 159 000
17	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для строительства комплекса придорожного сервиса, общая площадь 47 898 кв.м., кадастровый номер 36:25:6945015:14; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	45 059 000
18	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения объектов придорожного сервиса, общая площадь 46 000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семирежье до автодороги Москва-Минск	40 218 000
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70 004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	5 001 000
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 61 433 кв.м., кадастровый номер 32:03:0860402:63; адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-восток от ориентира населенный пункт, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье	11 676 000
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 100 000 кв.м., кадастровый номер 61:01:0600007:1060; адрес (местоположение) Россия, Ростовская обл., Азовский район, установлено относительно ориентира. Центральная часть участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад. кварт. 61:01:0600007, ЗАО "Батайское" (пашня-поле №III к уч.2), расположенного в границах участка	16 812 000
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м. кадастровый номер 23:26:0101000:762; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка	16 865 000
23	ВЛ-10 кВ с установкой опоры и КТП 10/0.4 кВ. Объект – сложный многоконтурный, количество контуров – 3, все контуры надземные. Данное сооружение состоит из: контур 1/1, 2/1, 3/1, 4/1 – комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0.4 кВ, мощностью 630 кВА, площадь застройки КТП 10/0,4 кВ – 8,8 кв.м. контур 5/2, 6/2, 7/2 – воздушная линии ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396	776 000
24	Наружный газопровод высокого давления для газоснабжения Всероссийского детского центра "Волжский Артек" кад. № 16:24:050801:2135, назначение: нежилое, сооружения производственного назначения, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна	15 515 000
Итого		6 176 523 000

*земельные участки не облагаются НДС, по статье 146 НК РФ

Оценщик

Бородин А.В.

Директор ООО «КонТраст»

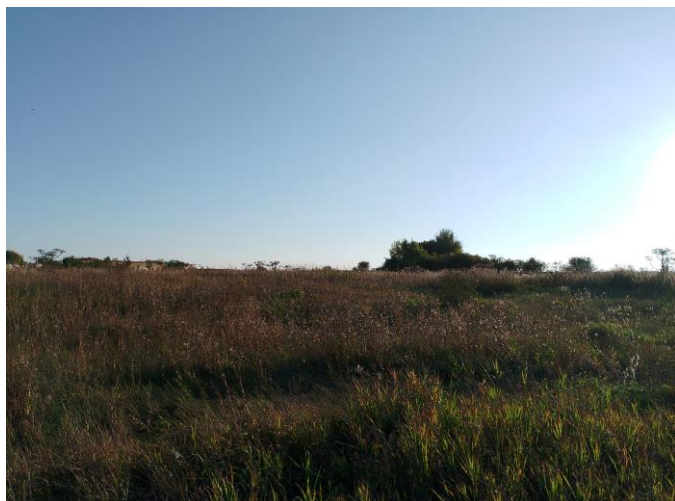
Калимуллин Ф.М.



ПРИЛОЖЕНИЕ

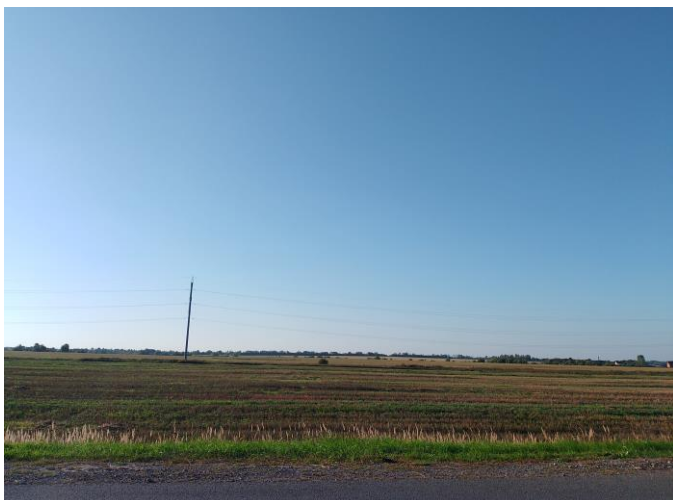
ФОТОМАТЕРИАЛЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

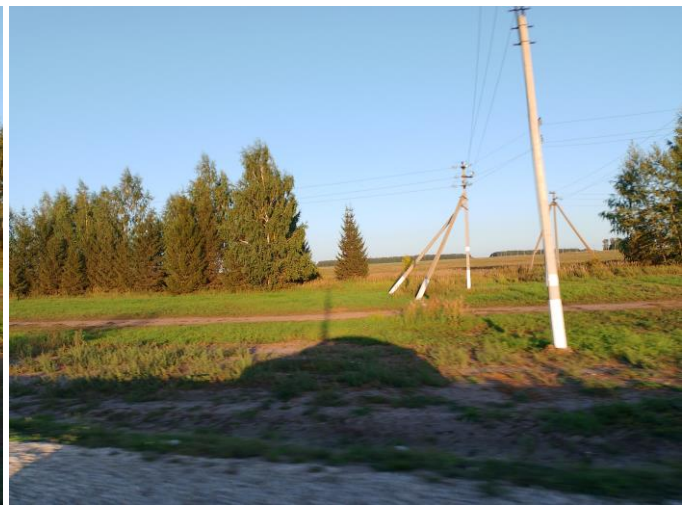
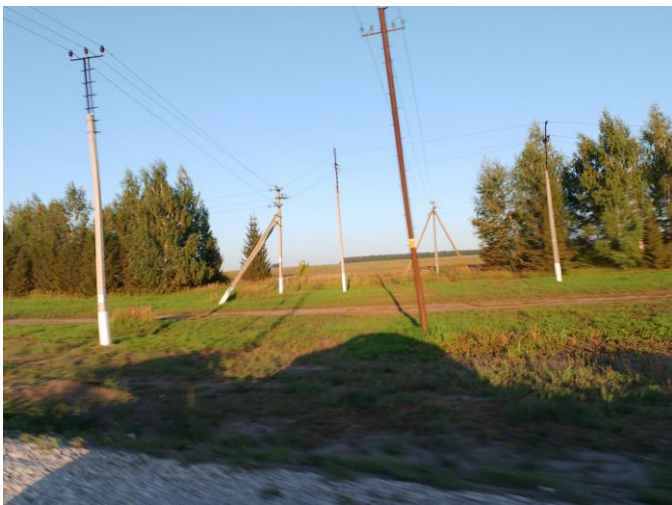
Участок в квартале 170301





Участок в квартале 090704





Участок в квартале 050801







Участок с кадастровым номером 32:03:0860402:63





Участок с кадастровым номером 16:24:160303:437





ВЛ и Газопровод



РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Позиции №№1-7,15

25.02.2026, 09:33

Участок 4,98 га (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито (2165038172)

Для бизнеса ▾ Карьера в Авито Помощь Каталоги ▾ #яПомогаю 991 1 Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

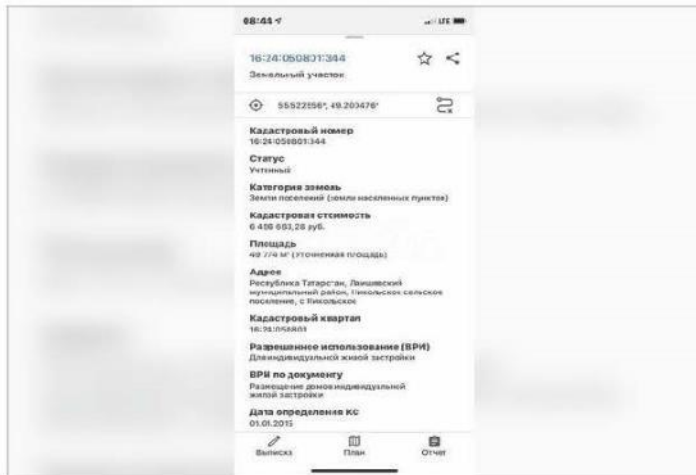
Найти

Санкт-Петербург,
направление, район, ...

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

Участок 4,98 га (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 497.7 сот.

Расстояние до центра города: 32 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское

Показать карту ▾

Описание

43 920 000 ₽

68 246 ₽ за сотку

В ипотеку от 230 592 ₽/мес.

Посмотреть скидки



8 969 889-66-29

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Ильдар

Частное лицо

На Авито с 2012 года



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца



https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2165038172?context=H4slAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIsb2N...

1/2

25.02.2026, 09:33

Участок 4,98 га (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито (2165038172)

Земельный участок в селе Никольское. ИЖС. Электроз энергия, газ, вода на границе участка.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

Стоимость дома

43 920 000 Р

3 000 000 Р

100 тыс. Р

50 млн. Р

500 тыс. Р

100 млн. Р

Первоначальный взнос

Срок кредита

14 076 000 Р

30%

20 лет

20%

90%

5

10

15

20

25

30

Нет предложений от банков

Семейная >

Лимит по программе 12 млн Р плюс ваш первый взнос

Увеличить взнос

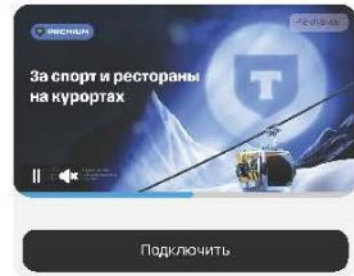
Базовая >

Ничего не нашлось

Попробуйте изменить стоимость, с

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку



№ 2165038172 · вчера в 16:04 · 1920 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾

Строительство домов и коттеджей в этом регионе ▾

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

[Карта сайта](#) [Свежие объявления](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ «Коммерц» 2007–2026. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует рекомендательные технологии.



Сообщения 99



АрхивОценщика.рф
создан оценщиками

Участок 40 га (ИЖС)

Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Нармонское сельское поселение, с. Тетеево, Волжская ул.		
Координаты объекта	("lat":55.412875822390531,"lng":49.18087022514212)		

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)	400000		
---------------------	--------	--	--

Дополнительно

Дата объявления	25.08.2025	Тип предложения	продажа
Дата предложения	17.09.2025	Статус земли	Поселений (ИЖС)
Категория	некоммерческий участок	Пользователь	Камилл
Источник	Авито		
ID на источнике	7605009569		
URL	https://www.avito.ru/aishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_ga_izhs_7605009569		

Площадь: 400000 кв.м

Цена: 500 000 000Р / 1 250Р кв. м

[Посмотреть скриншот](#)

Продается земельный участок общей площадью 40 га в престижной локации близ села Тетеево на первой линии Волги с уже размежеванными участками, электричеством и газом. Это ваш шанс стать владельцем элитного проекта для жизни и отдыха состоятельных татарстанцев. Участок находится на ПЕРВОЙ линии реки Волга с выделенной землей под организацию собственного причала и пляжа. Ваша зона летнего отдыха прямо за забором. Поселок закрытого типа с въездом через единственную дорогу с охраной. Посторонние не проникнут, ваше спокойствие и безопасность под надежной защитой. Участок уже оснащен газом и электричеством. Не нужно ждать лет и тратить силы на подключение — можно сразу приступать к строительству. На территории уже построено несколько домов, проложена центральная дорога. Вы не покупаете нота в машине в чистом поле, а инвестируете в готовый, формирующийся поселок. Всего 45 км от Казани по отличной дороге — превосходная логистика как для постоянного проживания, так и для загородного отдыха. Цена максимально снижена для быстрой сделки. Стоимость одной сотки ниже среднерыночной по данному направлению! Это идеальное время для выгодного вложения. Участки полностью размежеваны и предназначены под ИЖС (индивидуальное жилищное строительство).

25.02.2026, 13:59

Участок 5 га (ИЖС) на продажу в Лаишево | Продажа земельных участков в Лаишево | Авито (7710543341)

Для бизнеса ▾

Карьера в Авито

Помощь

Каталоги ▾

#яПомогаю



Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Татарстан

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

Участок 5 га (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 500 сот.

Расстояние до центра города: 19 км

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н,
Пелевское сельское поселение

Показать карту ▾

50 000 000 ₽

100 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 265 795 ₽/мес.

Посмотреть скидки



8 962 548-38-50

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Глобери Инвест ▾

Агентство

Подписаться



Надёжный
партнёр



30 объектов
в работе



Документы
проверены



Описание

Сообщения 99+



https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_izhs_7710543341?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2N...

1/3

25.02.2026, 13:59

Участок 5 га (ИЖС) на продажу в Лаишево | Продажа земельных участков в Лаишево | Авито (7710543341)

Участок 5 га (ИЖС) рядом с лесом и озером

Покупка участка сегодня - это инвестиция, которая уже завтра будет стоить дороже.

- ✓ Продажа без посредников (цены ниже)
- ✓ Рассрочка
- ✓ Юридическое сопровождение

Цена на земельные участки постоянно растёт. Сегодняшние условия уже завтра могут быть недоступны. **Успейте зафиксировать цену сейчас!**

📞 **ПОЗВОНТЕ или НАПИШИТЕ нам**, мы предложим Вам лучшие условия!

- Идеальная логистика: 35-40 минут по новой трассе М12 до центра Казани
- Асфальтированная дорога до поселка
- Развитая инфраструктура: школа, детский садик, дом культуры, ФАП, пожарная часть, магазины, детские и спортивные площадки, мечеть
- Близость к комплексу Казань Марина

Развитие территорий является важной задачей государства на ближайшие 5 лет. К числу наиболее значимых мер поддержки относятся: выделение грантов на развитие агробизнеса, льготное кредитование на покупку или строительство дома, котельной, септика и приобретение техники.

📞 **Для получения дополнительной информации и организации просмотра, НАПИШИТЕ или ПОЗВОНТЕ нам!**

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

50 000 000 Р

100 тыс.Р 50 млн.Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

500 тыс.Р 100 млн.Р

Первоначальный взнос

15 900 000 Р 30%

20% 90%

Срок кредита

20 лет

5 10 15 20 25 30

Нет предложений от банков

Для IT >

Лимит по программе 18 млн Р плюс ваш первый взнос

Увеличить взнос

Семейная >

Лимит по программе 12 млн Р плюс

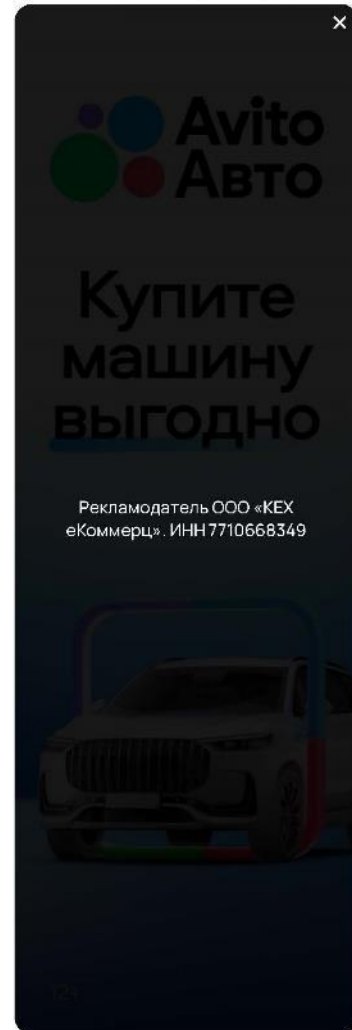
Увеличить взнос

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7710543341 · 27 января в 14:05 · 132 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться



Сообщения 99+

25.02.2026, 14:26

Участок 10 га (ИЖС) на продажу в Лаишево | Продажа земельных участков в Лаишево | Авито (7832824302)

Для бизнеса

Карьера в Авито

Помощь

Каталоги

#яПомогаю



Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Татарстан

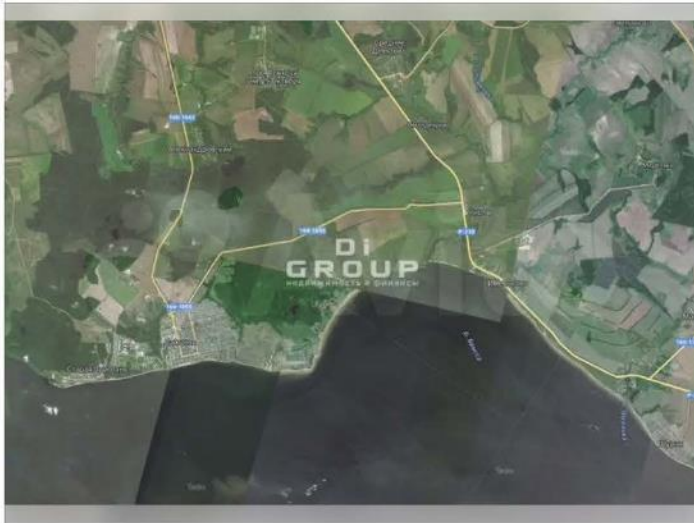
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 10 га (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 1000 сот.

Расстояние до центра города: 2 км

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н,
муниципальное образование Лаишево

Показать карту

85 000 000 ₽

85 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 441 321 ₽/мес.

Посмотреть скидки



8 958 747-26-55

Написать сообщение

Онлайн

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

DiGROUP -
недвижимость и
финансы >

Агентство · в сети

Подписаться



Надежный
партнер



141 объект
в работе



7 лет
на Авито



Амплеева Эльза Николаевна
Контактное лицо

Сообщения



25.02.2026, 14:26

Участок 10 га (ИЖС) на продажу в Лаишево | Продажа земельных участков в Лаишево | Авито (7832824302)

Описание

Отличное предложение!

Предлагаем вам рассмотреть инвестиционный проект по покупке земельного участка под застройку коттеджного посёлка на берегу реки Кама, до Казань Марина 2,4 км.

Формат предложения отлично подходит под создание элитного закрытого клубного посёлка. Первая береговая линия, развитая инфраструктура, активно развивающаяся локация!

Развитая инфраструктура, отличные подъездные пути. Рядом с рекой, лесом.

Коммуникации:

- аз по границе участка,
- электричество - заведено,
- вода - скважина,
- канализация - септик.

По всем вопросам обращайтесь к менеджеру - Эльза, брокер недвижимости и финанс.

От собственника. Без комиссии.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

85 000 000 Р

100 тыс.Р

50 млн.Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

500 тыс.Р

100 млн.Р

Первоначальный взнос

26 400 000 Р

20%

30%

90%

Срок кредита

20 лет

5

10

15

20

25

30

Нет предложений от банков

Для IT >

Лимит по программе 18 млн Р плюс ваш первый взнос

Семейная >

Лимит по программе 12 млн Р плюс



Сообщения 99+



Позиция №8

25.02.2026, 21:00

Участок 70 сот. (промназначения) на продажу в Елабуге | Продажа земельных участков в Елабуге | Авито (7437425175)



участок 70 сот. (промназнач...

20 000 000 ₽

Андрей

8 958 722-45-86

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Татарстан

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 70 сот. (промназначения)

20 000 000 ₽

285 714 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 958 722-45-86

Написать сообщение
Отвечает около часа

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Андрей

Частное лицо

На Авито с 2022 года

Документы проверены

A

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 70 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский р-н, М-12,
1022-й километр

Показать карту



https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot_promnaznacheniya_7437425175?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxO...

1/2

25.02.2026, 21:00

Участок 70 сот. (промназначения) на продажу в Елабуге | Продажа земельных участков в Елабуге | Авито (7437425175)

Участок 70 сот. (промназнач... 20 000 000 ₽

Андрей

Описание

Продаю участок на трассе, первая линия, Москва-Уфа., трасса М7

Кадастровый номер:

16:18:060301:376.

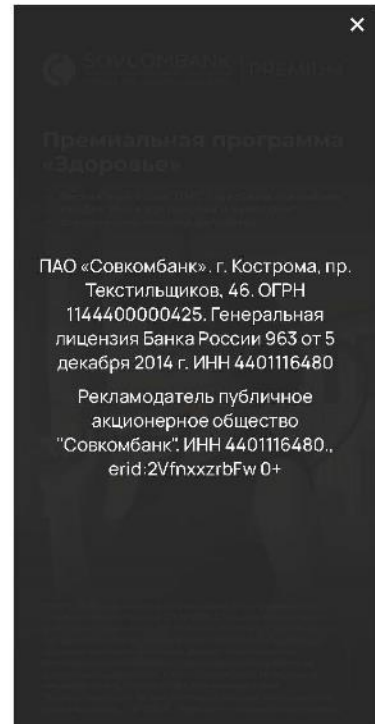
В собственности.

Назначение: Под магазины, общепит, АЗС, торговые ряды.

Небольшой торг.

№ 7437425175 · 18 февраля в 16:13 · 1613 просмотров (+7 сегодня)

Пожаловаться



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

[Займы онлайн](#) [Карта сайта](#) [Свежие объявления](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).



Сообщения 99+





АрхивОценщика.рф

создан оценщиками

Участок 2,65 га (промназначения)

Адрес

Республика Татарстан, Елабужский р-н, муниципальное образование Елабуга, Елабуга

Координаты объекта

(lat:55.787470695441044;lng:52.05562165600587)

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)

26500

Дополнительно

О предложении

Дата объявления

14.11.2025

Тип предложения

продажа

Дата предложения

04.12.2025

Статус земли

Промышленного назначения

Категория

коммерческий участок

Пользователь

Анзия Хасановна

Источник

Авито

ID на источнике

3936458077

URL

https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_265_ga_promnaznacheniya_3936458077

Площадь: 26500 кв.м

Цена: 30 000 000₽ / 1 132,08₽ кв. м



Посмотреть снимок

Продается земельный участок №16:00:000000:69111 под коммерческое строительство в г. Елабуга, коттеджный посёлок Царицыно. Идеальная локация под строительство торгового центра, заправки и т.п. Расположен на транспортной развязке Казань-Челны-Елабуга Рядом: 0,93"Елабуга" коттеджные посёлки Три медведя, Гринландия, Северный, индустриально-технологический центр Синергия. Вид разрешенного использования: Код 2.1 ИЖС до 3-х этажей, Код 2.3 Блокированная жилая застройка, Код 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Код 4.4 Магазины и др. ТОРГ УМЕСТЕН.

АрхивОценщика
Баланс: 362.68L RaduyinaIrina(ID: 16298)

- Недвижимость
- Сделки
- Транспорт
- Оружие
- Анализ рынка NEW
- Корректировки и данные
- Справка
- Контакты

АрхивОценщика.рф

создан оценщиками

Участок 59,1 сот. (промназначения)

Адрес: Республика Татарстан, Елабужский р-н, Пестовское сельское поселение, с. Пестовское

Координаты объекта: ("lat":55.774943,"lng":52.224398)

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)	5910
---------------------	------

Дополнительно

Дата объявления	16.04.2024	Тип предложения	продажа
Дата предложения	17.04.2024	Статус земли	Промышленного назначения
Категория	коммерческий участок	Пользователь	Хажимова Ирина
Источник	Авито		
ID на источнике	3995436561		

URL: https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_59_1_sot_promnaznacheniya_3995436561

Площадь: 5910 кв.м

Цена: 11 500 000Р / 1 945,85 кв. м



[Посмотреть скриншот](#)

Арт. 62202578 ПРЕДЛАГАЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ земельный участок промышленного назначения общей площадью 59,1 сот. (5905 кв.м), с кадастровым номером № 16-16-110501-247. Расположение участка: РТ, Елабужский р-н, перекресток Казань-Набережные Челны-Менделеево (справа по ходу движения на Москву). Участок ровный, имеется бетонное покрытие. Это хорошо видно на фото. Отлично подойдет под разные виды бизнеса, связанные с транспортом, а также для размещения объектов придорожного сервиса, гостиничного сервиса, продажи товаров и услуг. Возможно строительство ГАЗОВОЙ ЗАПРАВКИ (метан), рядом магистраль среднего давления. Есть перспектива увеличения площади - наличие свободных земель соседнего участка. По соседству с участком расположена АЗС "Лукойл". Есть документы согласования заезда выезда с АЗС ЗВОНИТЕ, чтобы узнать подробности и договориться о просмотре участка!

[Дополнительная информация \(свернуть\)](#)

Похожие объявления

ID на источнике	Источник	Цена(Р)	Цена(Р/м²)	Дата объявления
1063016236	Авито	1 000 000	50	26.04.2024
1172632290	Авито	300 000	3,53	16.04.2024
1262103523	Авито	10 000 000	181,81	20.11.2017
161759704	ЦИАН	1 000 000	22,22	22.11.2022
1871621486	Авито	200 000	200	04.02.2021
1875026721	Авито	900 000	750	02.07.2020

Позиции №№5-14

АрхивОценщика.рф

создан оценщиками

Продается участок, 12,78 га

Адрес
Татарстан респ. Лаишевский район(Нармонское с/пос.Карадули село)

Координаты объекта
("lat": 55.509707,"lng": 49.314985)

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)
127800

Вода
да

Газ
да

Электричество
да

Дополнительно

О предложении

Дата объявления
26.06.2025

Дата предложения
14.09.2025

Категория
коммерческий участок

Источник
ЦИАН

ID на источнике
315565822

URL
<https://kazan.cian.ru/sale/suburban/315565822/>

Площадь: 127800 кв.м

Цена: 51 100 000Р /399,84Р кв. м



Посмотреть скриншот

Предлагаем вашему вниманию участок площадью 12,78 гектаров, расположенный в живописном и перспективном районе. Это идеальное предложение для тех, кто хочет приобрести кусочек земли под застройку или инвестиции. Земельный участок находится на возвышенности, в шаговой доступности река Мерша, где очень много отбывающих и рыбалка. К участку проведен свет и имеются 2 скважины. Огорожен забором и мимо участка проходят 2 асфальтированные дороги. Этот участок имеет огромный потенциал и призван стать идеальным вариантом для реализации ваших строительных планов. Благодаря своему местоположению и размеру, он подойдет как для строительства коттеджного поселка, так и для развития коммерческой инфраструктуры. Здесь вы найдете все необходимые условия для успешной реализации вашего проекта. Участок расположен в благоприятной экологической зоне, недалеко от деревни с развитой инфраструктурой. Это обеспечивает легкость доступа к деревенским удобствам, но при этом позволяет наслаждаться живописной природой вокруг. Мы гарантируем вам отличное сочетание цены и качества. Это уникальное предложение на рынке недвижимости, которое не оставит вас равнодушными. Мы понимаем, что для вас важно получить максимальную отдачу от инвестиций, поэтому предлагаем вам участок с огромным потенциалом для роста стоимости. Сделайте правильный выбор и инвестируйте в будущее уже сегодня. Не упустите возможность стать обладателем этого прекрасного участка и начать реализацию своих амбициозных планов. Обратившись к нам, вы получите профессиональную консультацию и помощь во всех вопросах, связанных с покупкой земли. Не упустите шанс приобрести участок мечты по выгодной цене. Мы гарантируем вам прозрачные условия сделки, полную юридическую чистоту объекта и поддержку на всех этапах сделки. Вместе мы создадим успешное будущее для вас и вашего бизнеса. Не теряйте время и звоните нам прямо сейчас, чтобы узнать больше о этом уникальном предложении. Мы готовы ответить на все ваши вопросы и помочь вам сделать правильный выбор. Инвестируйте в недвижимость с выгодой и уверенностью в завтрашнем! Добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять понравившийся объект - содействие в получении положительного ипотечного решения от ведущих банков-партнеров с пониженной % ставкой - рассмотрение ипотеки - электронная регистрация сделки - полное ЮРИДИЧЕСКОЕ сопровождение сделки Звоните нам по указанному номеру или пишите в WhatsApp для получения более подробной информации и

5605 В РАБОТЕ - Excel

АрхивОценщика.рф

создан оценщиками

Участок 5,28 га (СНТ, ДНП)

Адрес
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима

Координаты объекта
("lat": 55.623817703477435,"lng": 49.51301897591574)

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)
52800

Дополнительно

О предложении

Дата объявления
31.07.2025

Дата предложения
17.08.2025

Категория
коммерческий участок

Источник
Авито

ID на источнике
4543470708

URL
https://www.avito.ru/kazani/zemelnye_uchastki/uchastok_528_ga_snt_dnp_4643470708

Площадь: 52800 кв.м

Цена: 19 627 000Р /371,72Р кв. м



Посмотреть скриншот

Кадастровый номер 16:24:070801:1683

Дополнительная информация (свернуть)

25.02.2026, 22:15

Участок 4,47 га (СНТ, ДНП) на продажу в Столбиче | Продажа земельных участков в Столбиче | Авито (3672915595)

Для бизнеса

Карьера в Авито

Помощь

Каталоги

#яПомогаю

99+

1

A

Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Елабуга

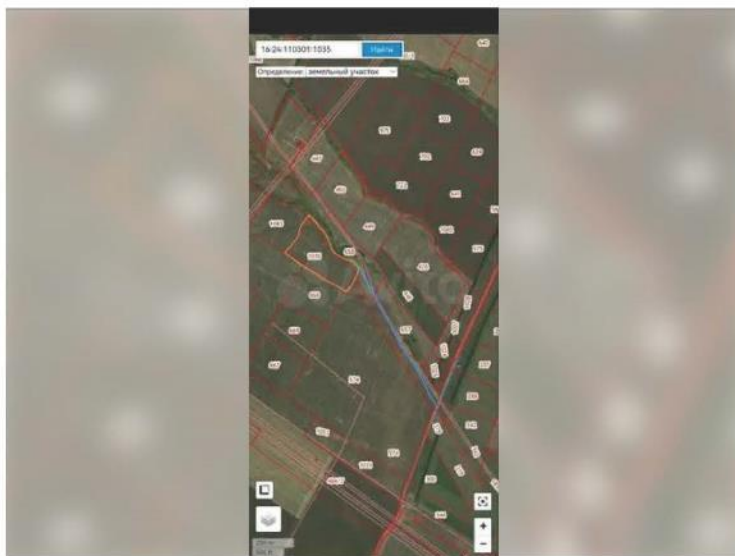
Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 4,47 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 447 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

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

Скрыть карту



20 000 000 ₽

44 743 ₽ за сотку

В ипотеку от 115 252 ₽/мес.

Посмотреть скидки



8 958 747-60-67

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Артур

Частное лицо

На Авито с 2024 года

A

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_447_ga_snt_dnp_3672915595?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEz...

1/3

25.02.2026, 22:15

Участок 4,47 га (СНТ, ДНП) на продажу в Столбище | Продажа земельных участков в Столбище | Авито (3672915595)

Описание

Земля сельскохозяйственного назначения

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

20 000 000 ₽

100 тыс.₽

50 млн.₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

500 тыс.₽

100 млн.₽

Первоначальный взнос

6 900 000 ₽

30%

20%

90%

Срок кредита

20 лет

5

10

15

20

25

30

2 программы от банков

Семейная >

Платёж от
115 252 ₽/мес.

Ставка от
5.99%

Доход от
177 311 ₽

Для IT >

Платёж от
115 345 ₽/мес.

Ставка от
6%

Доход от
177 454 ₽

Базовая >

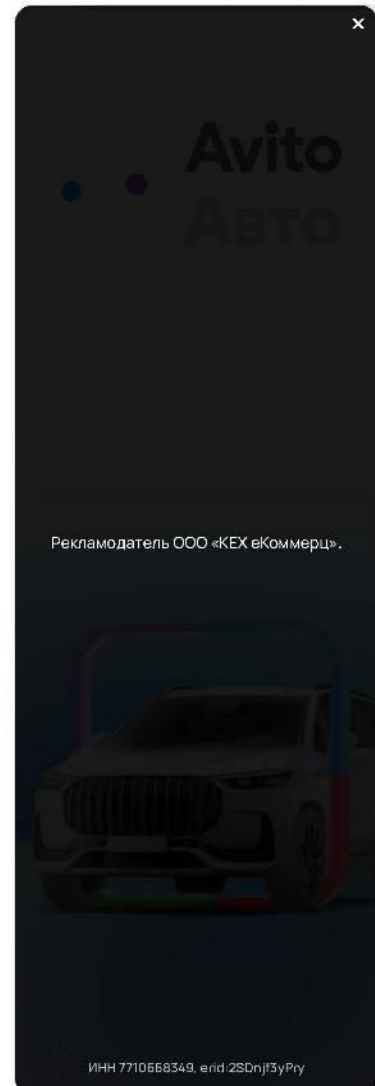
Ничего не нашлось
Попробуйте изменить сто

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 3672915595 · 7 февраля в 19:20 · 785 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться



Участок 9 га (СНТ, ДНП)

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

Координаты объекта ("lat":55.5608139,"lng":49.31633377)

Характеристики объекта

Площадь участка(м ²)	90000
----------------------------------	-------

Дополнительно

О предложении

Дата объявления	29.01.2026	Тип предложения	продажа
-----------------	------------	-----------------	---------

Дата предложения	14.02.2026	Статус земли	Сельхозназначения (СНТ, ДНП)
------------------	------------	--------------	------------------------------

Категория	коммерческий участок	Пользователь	Пользователь
-----------	----------------------	--------------	--------------

Источники	Авито
-----------	-------

ID на источнике 7800768999

URL

7800768999

Площадь: 90000 кв.м

Цена: 30 000 000Р /333,33Р кв. м

[Посмотреть скриншот](#)

30 км от города. а/у сельскохозяйственного назначения. Земля обрабатывалась, выращивалась пшеница. К а/у есть хорошая дорога. По границе участка с одной стороны расположен лес, по одной из границ проходит газ высокого давления. Трасса за лесом. Торгов присутствует. 16/24/110301/579 также рассматриваю обмен на коммерческое помещение р.с. Фото в разные времена года.

Дополнительная информация (свернуть)

Позиция №16

26.02.2026, 09:11

Участок 10 га (промназначения) на продажу в Городище | Продажа земельных участков в Городище | Авито (75059125...

Для бизнеса

Карьера в Авито

Помощь

Каталоги

#яПомогаю



991



1



Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Казань, направление,
район, метро

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 10 га (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

22 000 000 Р

22 000 Р за сотку



8 961 682-30-44

Написать сообщение

Онлайн

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Этажи Волгоград
Агентство

в 373,90

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Новоженкин Денис Петрович

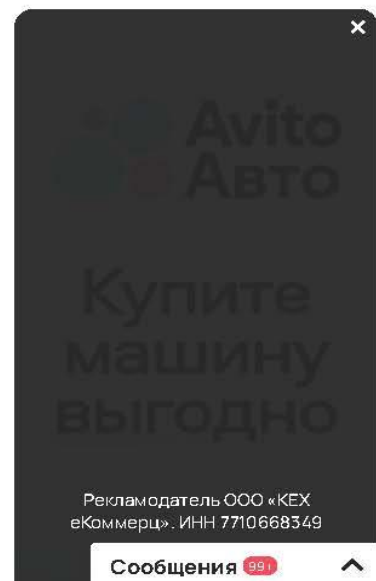
Об участке

Площадь: 1000 сот.

Расположение

Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское
городское поселение, рп. Городище, пр-т Ленина

Показать карту



https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_7505912596?context=H4slAA...

1/2

26.02.2026, 09:11

Участок 10 га (промназначения) на продажу в Городище | Продажа земельных участков в Городище | Авито (75059125...

Описание

Продается земельный участок промназначения площадью 10 Га, расположенный с правой стороны трассы Волгоград-Москва в 270м от АЗС Газпром.

Удобная развязка в Сторону Ростова-на-Дону, Астрахани, Саратова, Казахстана: от 3й продольной Волгограда 9 км, до новой развязки, связывающей с трассой на Ростов-на-Дону 6км.

Участок ровный, межевание проведено, ГПЗУ от 26.06.2025г.

Категория земель- Земли населенных пунктов

ВРИ - Склады, Хранение и ремонт автотранспорта, Промышленность Легкая, Фармацевтическая, Строительная, Научная,

УРВИ - Заправка транспортных средств, магазины, связь.

Документы к сделке готовы.

Код пользователя: 162980

Номер в базе: 9087566



№ 7505912596 · 18 февраля в 16:38 · 310 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

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

[Займы онлайн](#) [Карта сайта](#) [Свежие объявления](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).



Сообщения 99



26.02.2026, 09:19

Участок 14 га (промназначения) на продажу в Городище | Продажа земельных участков в Городище | Авито (693896811)



Участок 14 га (промназначен...

33 000 000 Р

Волгоградский ...

8 936 559-02-63

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Волгоградская
область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 14 га (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

33 000 000 Р

23 571 Р за сотку

8 936 559-02-63

Написать сообщение

Онлайн

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Волгоградский Консалтинговый
Центр «ВЕКТОР»



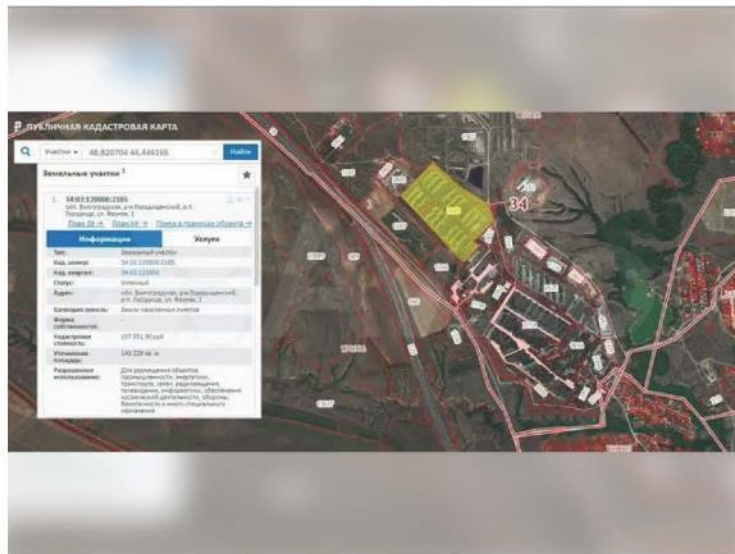
Агентство

На Авито с 2015 года

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца



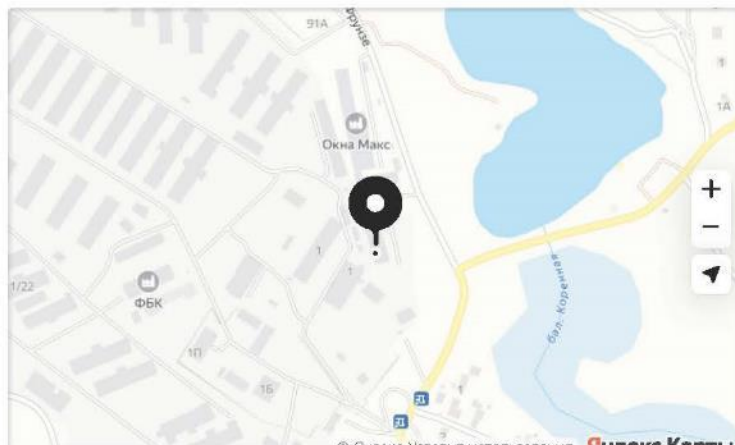
Об участке

Площадь: 1400 сот.

Расположение

Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское
городское поселение, рп. Городище, ул. Фрунзе, 1

Скрыть карту



Сообщения 39+

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_promnaznacheniya_693896811?context=H4sIAAA...

1/3



26.02.2026, 09:19

Участок 14 га (промназначения) на продажу в Городище | Продажа земельных участков в Городище | Авито (693896811)

Участок 14 га (промназначен... 33 000 000 ₽ Волгоградский ...

Описание

Земельный участок, S-14 Га (143229 кв.м.) , расположенный по адресу:
Волгоградская область, Городищенский район, р.п. Городище, ул.Фрунзе 1
(территория бывшей птицефабрики им. 62 Армии).

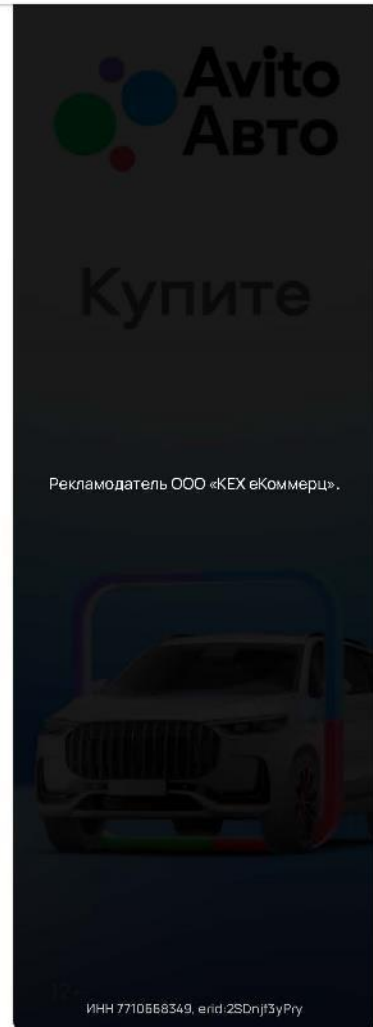
Правовой статус земельного участка- собственность
получены тех.условия на подключение (вода и свет)

Участок имеет отличное местоположение. (в непосредственной близости от
московской трассы), хорошие подъездные пути.

Подойдет под логистику, производство и т.д.

№ 693896811 · 12 февраля в 08:42 · 4902 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться



26.02.2026, 09:43

Участок 36 га (промназначения) на продажу в Городище | Продажа земельных участков в Городище | Авито (36889905...

Для бизнеса

Карьера в Авито

Помощь

Каталоги

#яПомогаю

991

1

A

Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Волгоградская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 36 га (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

144 000 000 Р

40 000 Р за сотку

8 958 469-76-53

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Роман Иванченко

Частное лицо

На Авито с 2013 года

Документы проверены

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 3600 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище

Показать карту

Описание

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_36_ga_promnaznacheniya_3688990515?context=H4slAA...

1/2

26.02.2026, 09:43

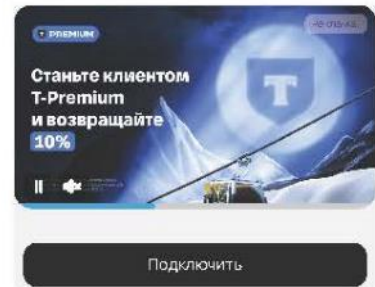
Участок 36 га (промназначения) на продажу в Городище | Продажа земельных участков в Городище | Авито (36889905...

Продаем Земельный участок, площадью 36 га (359 984 кв.м), расположенный по адресу: Волгоградская область, р-н Городищенский, на 960-ом км. федеральной дороги М-6 "Москва-Волгоград", кадастровый номер: 34:03:130006:2 Категория и виды разрешенного использования:
* Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
* Для размещения промышленных объектов
Оптимальный для логистического центра, складов, фулфилмента
Торг

№ 3688990515 - 10 февраля в 21:08 - 633 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▼



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

[Займы онлайн](#) [Карта сайта](#) [Свежие объявления](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).



Сообщения 991



Роман Иванченко
Участок 36 га (про... 144 000 000 Р
Вы просмотрели временный номер

9:33

Позиция №17

26.02.2026, 11:05

Участок 45 сот. (промназначения) на продажу в Рамони | Продажа земельных участков в Рамони | Авито (7495086547)

Для бизнеса

Карьера в Авито

Помощь

Каталоги

#яПомогаю



Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Волгоградская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 45 сот. (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

7 330 000 ₽

162 889 ₽ за сотку



8 958 791-71-37

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

АН Клейнман и Партнеры
Агентство

На Авито с 2012 года

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ирина

Об участке

Площадь: 45 сот.

Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Воронежская обл., Рамонский р-н, Берёзовское сельское поселение, с. Берёзово

Показать карту

Сообщения



https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._promnaznacheniya_7495086547?context=H4slAAAAAAA_wEfAOD_YToxOnt...

1/2

26.02.2026, 11:05

Участок 45 сот. (промназначения) на продажу в Рамони | Продажа земельных участков в Рамони | Авито (7495086547)

Описание

Продается земельный участок по адресу: Воронежская область, Рамонский муниципальный район, Березовское сельское поселение, с Березово, ул. Дорожная, 24, общей площадью 4519 кв.м..

Вид права: собственность, земли населенных пунктов, для размещения объектов предпринимательской деятельности, предпринимательство.

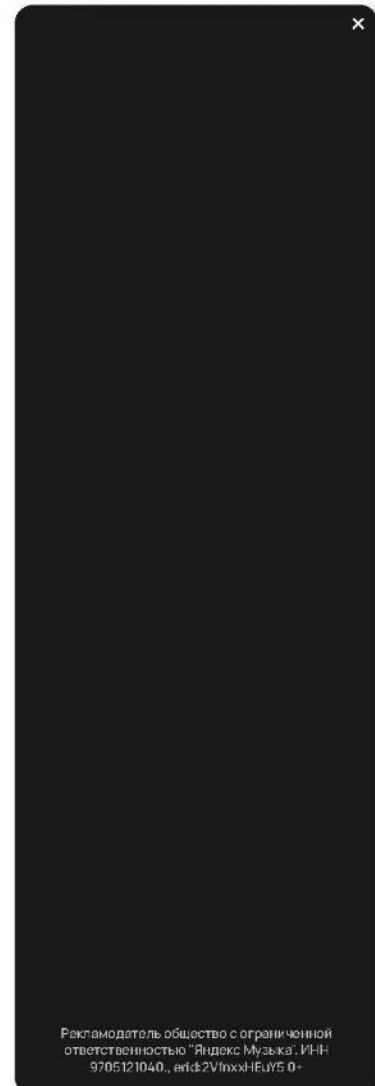
Фасад участка примыкает к проезжей части. Инженерные коммуникации — в непосредственной близости.

Возможное использование — продуктовый магазин, минирынок, база и т.д.

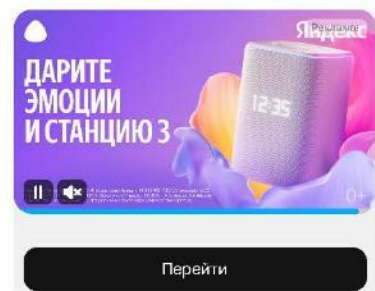
№ 7495086547 · 18 февраля в 19:53 · 273 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾



Рекламодатель общество с ограниченной ответственностью "Яндекс Музыка". ИНН 9705121040, кдф2VlnxxHEU75 0-



Перейти

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

[Займы онлайн](#) [Карта сайта](#) [Свежие объявления](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).



Сообщения 99+



voronezh.domclick.ru/card/sale_lot_1682690031?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F

чная кадастр... АрхивОценщика Приказ Министе... Справочная инфор... Калькуляторы уров... Сроки Индексы Министр... Рынок недвижимо... АФОС Справочник Контакты Рейтинговое агент... О нас



20 000 000 ₽  Хочу скидку  Рассчитать ипотеку

Участок, 94 сот., Фермерский

 Воронежская область, Рамонский район, потребительское общество садоводов Радар 

 Тип участка Фермерский  Площадь участка 94 сот.  Тип сделки Свободная продажа

[Подробнее](#)

Ипотека от Сбербанка
Рассчитайте свою ипотеку 

Каталог проектов домов
Постройте дом с проверенной компанией 

Обновлено 28 января  108  0

Светлана Зеницева 
Риелтор агентства недвижимости
ИП Зеницева Светлана Анатольевна

 +7 905 652-79-84 

 Записаться на просмотр

Спросите у продавца

Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально? 

[Ещё актуально?](#)

[Проведено ли межевание?](#)

[Какие коммуникации?](#)

voronezh.domclick.ru/card/sale_lot_1682690031?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F

чная кадастр... АрхивОценщика Приказ Министе... Справочная инфор... Калькуляторы уров... Сроки Индексы Министр... Рынок недвижимо... АФОС Справочник Контакты Рейтинговое агент... О нас



20 000 000 ₽  Хочу скидку  Рассчитать ипотеку

Участок, 94 сот., Фермерский

 Воронежская область, Рамонский район, потребительское общество садоводов Радар 

 Тип участка Фермерский  Площадь участка 94 сот.  Тип сделки Свободная продажа

[Подробнее](#)

Ипотека от Сбербанка
Рассчитайте свою ипотеку 

Каталог проектов домов
Постройте дом с проверенной компанией 

Обновлено 28 января  108  0

Описание

продам земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945018:56 в собственности по красной линии автодороги М 4 по направлению в Воронеж ,в районе старого поста ДПС и весовой, поворот к НСТ РАДАР, участок промназначения под строительство Автотехсервиса, придорожного комплекса, склада, производства, гостиницы и иное. Все коммуникации рядом: газ высокого давления проходит в 300 метрах от участка , электричество идет по столбам вдоль участка , по водоснабжению нужно делать свою скважину и сливную яму. Поможем с согласованием и подключением электричества и газа! Участок огорожен забором , съезд с трассы есть ! град план есть ! торг возможен ! [Скрыть](#)

Светлана Зеницева 
Риелтор агентства недвижимости
ИП Зеницева Светлана Анатольевна

 +7 905 652-79-84 

 Записаться на просмотр

Спросите у продавца

Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально? 

[Ещё актуально?](#)

[Проведено ли межевание?](#)

[Какие коммуникации?](#)

 О чём спросить продавца
Что важно знать об объекте 

 Заказать звонок

КП «ВамДом Чебакса» 

26.02.2026, 12:10

Участок 29,89 га (промназначения) на продажу в Рамони | Продажа земельных участков в Рамони | Авито (7413059221)

Для бизнеса

Карьера в Авито

Помощь

Каталоги

#яПомогаю



Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Воронежская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 29,89 га (промназначения)

150 000 000 ₽

50 184 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 958 793-50-34

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Сергей

Частное лицо

На Авито с 2013 года

Документы проверены

Эковклад: -34,4 тонн CO₂

39 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

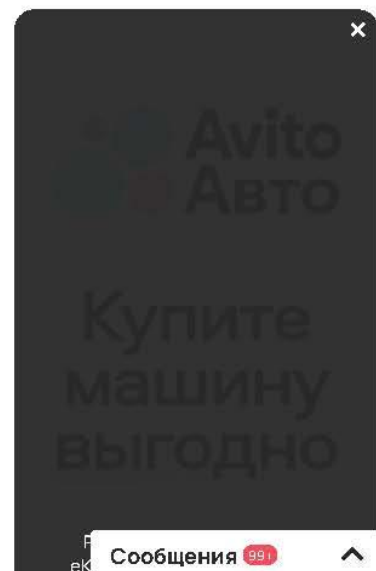
Об участке

Площадь: 2989 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

Расположение

Воронежская обл., Рамонский р-н, М-4 Дон, 474-й километр [Показать карту](#)



26.02.2026, 12:10

Участок 29,89 га (промназначения) на продажу в Рамони | Продажа земельных участков в Рамони | Авито (7413059221)

Описание

Три земельных участка с кадастровыми номерами: 36:25:6945007:189

36:25:6945007:190

36:25:6945007:191

Производственная территориальная зона - П1.

Общая площадь 29,89 га. Участки расположены вдоль трассы М4, (474-й км) по направлению в сторону Москвы, район съезда на село Горожанка.

Участки в собственности.

Трансформаторная подстанция на 500 кВт.

Газ проходит по границе участка.

Назначение: для размещения промышленных объектов.

Возможна организация съезда на М4.



№ 7413059221 · вчера в 19:16 · 622 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться



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

[Займы онлайн](#) [Карта сайта](#) [Свежие объявления](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).



Сообщения 99+



Позиция №18

26.02.2026, 13:10

Участок 80 сот. (промназначения) на продажу в Печерске | Продажа земельных участков в Печерске | Авито (27363337...

Для бизнеса ▾

Карьера в Авито

Помощь

Каталоги ▾

#яПомогаю



99+



1



Разместить объявление



🔍 Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Воронежская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 80 сот. (промназначения)

15 000 000 ₽

187 500 ₽ за сотку

♡ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку



Об участке

Площадь: 80 сот.

Расположение

Смоленская обл., Смоленский р-н, Печерское сельское поселение, с. Печерск, Минская ул.

[Показать карту ▾](#)

8 980 971-99-56

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Виктор

Частное лицо

На Авито с 2012 года

Документы проверены

Эковклад: ~12 кг CO₂

В

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения 99+



https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_2736333768?context=H4slAAAAAAAA_wEFAOD_YTox...

1/2

26.02.2026, 13:10

Участок 80 сот. (промназначения) на продажу в Печерске | Продажа земельных участков в Печерске | Авито (27363337...

Описание

Участок 0,8 га газ канализация 380

№ 2736333768 · 17 февраля в 12:35 · 2274 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▼

Рекламодатель: общество с ограниченной ответственностью "Яндекс Музыка". ИНН 3705121040, and 2VttxhEcuY5 0+

ВЕСНОЙ МЫ СВЕТИМСЯ
ОТ ЛЮБВИ

Алиса, включи
режим «романтика»

Перейти

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

[Займы онлайн](#) [Карта сайта](#) [Свежие объявления](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).



Сообщения 99+

26.02.2026, 13:56

Участок 4,9 га (промназначения) на продажу в Печерске | Продажа земельных участков в Печерске | Авито (4179375844)

Для бизнеса ▾

Карьера в Авито

Помощь

Каталоги ▾

#яПомогаю



99+



1



Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Смоленская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 4,9 га (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

25 000 000 ₽

51 020 ₽ за сотку

8 936 586-34-22

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

СОДЕЙСТВИЕ >

Агентство

Подписаться

Надёжный
партнёр



48 объектов
в работе

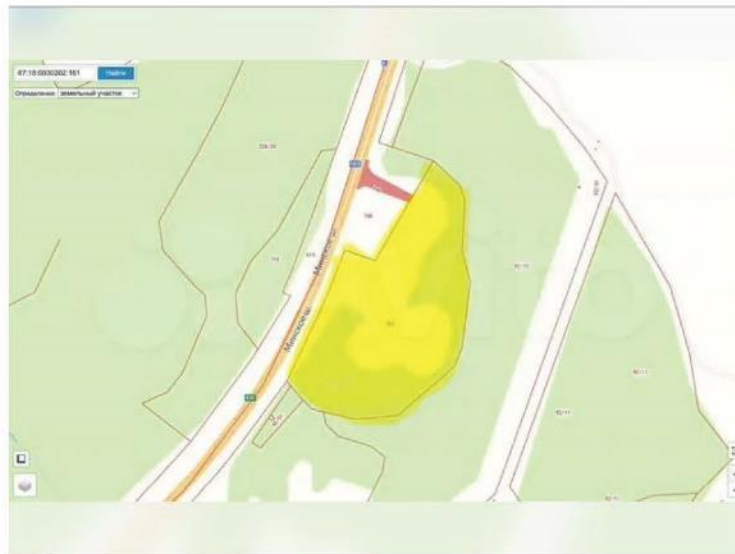


Документы
проверены



Илья

Контактное лицо



Об участке

Площадь: 490 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Смоленская обл., Смоленский р-н, М-1 Беларусь, 378-й километр

Показать карту ▾

Сообщения 99+



26.02.2026, 13:56

Участок 4,9 га (промназначения) на продажу в Печерске | Продажа земельных участков в Печерске | Авито (4179375844)

Описание

Продам земельный участок промназначения со съездом с трассы м1

Кадастровый номер — 67:18:0030202:161

обл. Смоленская, р-н Смоленский, 377 км а/д Москва-Минск, 1,5 км на северо-запад от д. Буховка АО "Пискарихинское"

№ 4179375844 · вчера в 14:08 · 981 просмотр (+2 сегодня)

Пожаловаться

Другие объявления компании



Участок 10 сот.
(ИЖС)

630 000 ₽

☪ Смоленская обл.,
Смоленский
муниципальный округ,
д. Корохоткино,
Спортивная ул.
16 февраля 13:31



Участок 15 га (СНТ,
ДНП)

9 900 000 ₽

☪ Смоленская обл.,
Демидовский
муниципальный округ,
д. Щукино
25 февраля 10:47



26.02.2026, 14:26

Участок 100 сот. (промназначения) на продажу в Смоленске | Продажа земельных участков в Смоленске | Авито (7482...

Для бизнеса

Карьера в Авито

Помощь

Каталоги

#яПомогаю

99+

1

A

Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Смоленская область

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 100 сот. (промназначения)

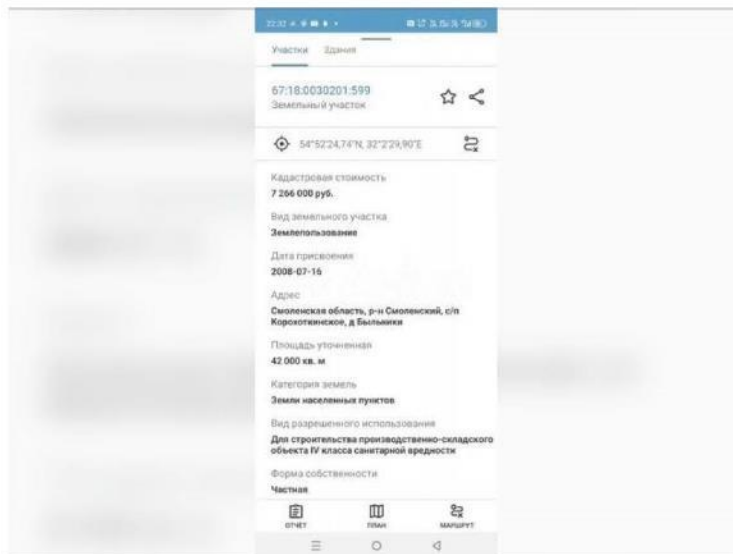
7 000 000 ₽

70 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 938 541-71-95

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Алексей

Частное лицо

На Авито с 2017 года

Документы проверены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 100 сот.

Расположение

Смоленская обл., Смоленск, ул. Кутузова
р-н Заднепровский

Показать карту

Сообщения 99+

26.02.2026, 14:26

Участок 100 сот. (промназначения) на продажу в Смоленске | Продажа земельных участков в Смоленске | Авито (7482...

Описание

Цена 1 гектара от 7000000руб.,можно купить от 1 га.и больше,в собственности..Участок 3,7 гектара может стоить 16мл.Участок 1,8 гектара может стоить 9 мл. Наличие всех коммуникаций:электричество,газ,водоснабжение,водоотведение.Хорошее расположение для любого рода бизнеса.Федеральная трасса Москва-Минск.Поворот на Быльники,примыкает к трассе Москва -Минск,первая линия.Наличие дорог,коммуникаций.Участок ровный,чистый,высокий и сухой.

№ 7482279104 · 7 февраля в 10:37 · 1578 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾



Позиция №19

АрхивОценщика

Недвижимость

Сделки

Транспорт

Оружие

Анализ рынка

Справочники цен NEW

Корректировки и данные

Справка

Контакты

АрхивОценщика.рф

создан оценщиками

Участок 4,5 га (СНТ, ДНП)

Адрес

Волгоградская обл., Городищенский р.н, Орловское сельское поселение, железнодорожная станция Орловка

Координаты объекта

("lat":48.86913675636229,"lng":44.570827964791675)

Характеристики объекта

Площадь участка(м²)

45000

Дополнительно

О предложении

Дата объявления

05.03.2025

Тип предложения

продажа

Дата предложения

17.03.2025

Статус земли

Сельхозназначение (СНТ, ДНП)

Категория

коммерческий участок

Пользователь

Реклама

Источник

Авито

ID на источнике

4600636909

URL

https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_4600636909

Площадь: 45000 кв.м

Цена: 5 000 000₽ / 111,11₽ кв. м

Помогите скриншот

Продам Землю населенных пунктов, кадастровый номер 34.03.120004.685 (4,5 гектар) идеальный вариант для бизнеса, на федеральном трассе Саратов-Волгоград (рядом с новым мостом) стоимость 1 гектар 5 миллионов рублей или можно на аренду 1000000₽/месяц

Дополнительная информация (скриншоты)

Похожие объявления

ID на источнике	Источник	Цена(₽)	Цена(₽/м²)	Дата объявления
2102956586	Авито	3 000 000	300	04.02.2021
2296187853	Авито	38 000 000	404,26	10.05.2023
3288251599	Авито	4 300 000	430	25.07.2023
3768280104	Авито	5 000 000	500	18.01.2024
3874733091	Авито	7 500 000	141,51	26.04.2024
1238936327	Авито	21 000 000	436,52	24.03.2018
1207903589	Авито	4 000 000	2 666,66	20.04.2018
1517671039	Авито	3 800 000	2 533,33	11.12.2018
1766300571	Авито	2 500 000	30,49	29.05.2020

249

26.02.2026, 14:54

Участок 49 га (СНТ, ДНП) на продажу в Волгограде | Продажа земельных участков в Волгограде | Авито (7569062485)

Для бизнеса

Карьера в Авито

Помощь

Каталоги

#яПомогаю

Сердце

Чат

99

Корзина

1

А

Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Волгоградская область

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

Участок 49 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 4900 сот.

Расстояние до центра города: 31 км

Расположение

Волгоградская обл., Городищенский р-н, Россошенское сельское поселение, с. Россошка

Показать карту

29 000 000 Р

5 918 Р за сотку

В ипотеку от 160 351 Р/мес.

Посмотреть скидки



8 958 462-77-70

Написать сообщение
Онлайн

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

РИЭЛТИ СЕВЕР

Агентство

На Авито с 2018 года

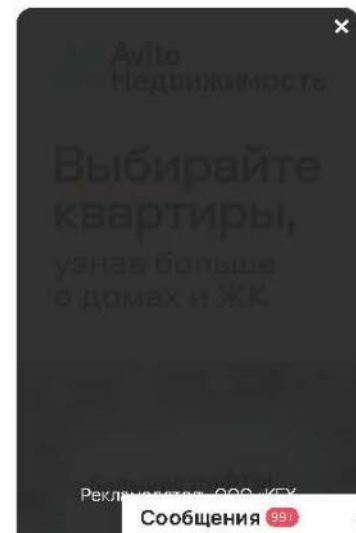
Надёжный партнёр

Реквизиты проверены



43 объявления пользователя

Подписаться на продавца



26.02.2026, 14:54

Участок 49 га (СНТ, ДНП) на продажу в Волгограде | Продажа земельных участков в Волгограде | Авито (7569062485)

ИНН 7710668349, erid:2SDnjcNU6kq

Описание

Продаётся сельское хозяйство в Волгограде, новый современный склад 1000м2 (вмещает до 1400 тонн моркови в мешках), 60 Га земли. Вся земля у асфальта, что делает работу в поле удобной и комфортной. Земля у асфальта - это огромное преимущество в работе. Сделана скважина с водой для полива с современным оборудованием и полным комплексом автоматики для работы насоса и его защиты от перегрева и поломок. Заведено электричество 25 кВа с возможностью увеличения мощности. Рядом находится аэропорт и проходит федеральная автомобильная трасса на Москву, что также добавляет плюсы к месторасположению участка и его капитализации. Выгодный бизнес моркови и лука. Обременений нет, полная сумма в договоре. Юридическое сопровождение бесплатно.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

29 000 000 ₽

100 тыс.₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

50 млн.₽

100 млн.₽

Первоначальный взнос

9 600 000 ₽

20%

30%

90%

Срок кредита

20 лет

5

10

15

20

25

30

1 программа от банков

Семейная >

Платёж от
160 351 ₽/мес.

Ставка от
5.99%

Доход от
246 694 ₽

Базовая >

Ничего не нашлось

Попробуйте изменить стоимость, срок или взнос

Для
Лим



Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7569062485 - 27 января в 21:18 - 1436 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения 99+



26.02.2026, 15:06

Участок 2,2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Городище | Продажа земельных участков в Городище | Авито (4182066741)

Для бизнеса

Карьера в Авито

Помощь

Каталоги

#яПомогаю



Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Волгоградская область

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

Участок 2,2 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 220 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское
городское поселение, рп. Городище

Показать карту

3 500 000 ₽

15 909 ₽ за сотку

В ипотеку от 32 571 ₽/мес.

Посмотреть скидки



8 936 558-18-58

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Дарья

Риелтор

На Авито с 2014 года



Документы проверены

Эковклад: ~46 кг CO₂

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения 99+



26.02.2026, 15:06

Участок 2,2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Городище | Продажа земельных участков в Городище | Авито (4182066741)

Описание

Продается участок площадью 2,2 га сельскохозяйственного назначения.
Подходит идеально под склады!!!

РАСПОЛОЖЕН:

Городищенский район, в 10 мин. от ЖБИ. Транспортная доступность от
Московской трассы - 2 минуты по асфальтированной дороге обеспечивает
возможность проезда грузового транспорта!!!

Участок ровный, проходит электролиния.

Идеально подойдет: под строительство складов, ведения животноводства.

Земля в собственности. Один совершеннолетний собственник.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

3 500 000 ₽

100 тыс.₽

50 млн.₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

500 тыс.₽

100 млн.₽

Первоначальный взнос

1 950 000 ₽

30%

20%

90%

Срок кредита

20 лет

5

10

15

20

25

30

2 программы от банков

Семейная >

Платёж от
32 571 ₽/мес.

Ставка от
5,99%

Доход от
50 109 ₽

Для IT >

Платёж от
32 597 ₽/мес.

Ставка от
6%

Доход от
90 000 ₽

Базовая >

Ничего не нашлось
Попробуйте изменить сто

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку



Позиция №20

26.02.2026, 15:49

Участок 5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Выгоничах | Продажа земельных участков в Выгоничах | Авито (2309397068)

Для бизнеса

Карьера в Авито

Помощь

Каталоги

#яПомогаю

Сердце

Чат

99+

Корзина

1

А

Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Волгоградская область

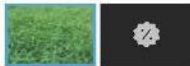
Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 5 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



9 580 000 ₽

19 160 ₽ за сотку

В ипотеку от 63 038 ₽/мес.

Посмотреть скидки



8 932 513-35-27

Рассчитать ипотеку

Физ.лицо

Агентство

На Авито с 2014 года

Документы проверены



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Алексей

Об участке

Площадь: 500 сот.

Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

Брянская обл., Выгоничский р-н, Хмелевское сельское поселение, пос. Алексеевский

Показать карту

Сообщения 99+



https://www.avito.ru/ygonichi/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_2309397068?context=H4slAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJs...

1/3

26.02.2026, 15:49

Участок 5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Выгоничах | Продажа земельных участков в Выгоничах | Авито (2309397068)

Описание

Срочно предлагается к продаже земельный участок 5 га. Кадастровый номер 32:03:0970401:71. По всем имеющимся вопросам прошу звонить по телефону. Оперативный показ. Рассмотрю Вашу цену.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

9 580 000 ₽

100 тыс.₽

50 млн.₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

500 тыс.₽

100 млн.₽

Первоначальный взнос

3 774 000 ₽

30%

20%

90%

Срок кредита

20 лет

5

10

15

20

25

30

2 программы от банков

Семейная >

Платёж от
63 038 ₽/мес.

Ставка от
5,99%

Доход от
96 981 ₽

Для IT >

Платёж от
63 088 ₽/мес.

Ставка от
6%

Доход от
97 059 ₽

Базовая >

Ничего не нашлось
Попробуйте изменить сто

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 2309397068 · 16 февраля в 07:39 · 469 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Рекламодатель ООО «КЕХ еКоммерц».

ИНН 7710668349, erid:2SDnjf3yPy

Рекламодатель ООО «КЕХ
еКоммерц».

ИНН 7710668349, erid:2SDnje49ssX

Сообщения 99+

26.02.2026, 15:52

Участок 4,2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Брянске | Продажа земельных участков в Брянске | Авито (2197631371)

Для бизнеса

Карьера в Авито

Помощь

Каталоги

#яПомогаю

99+

1

A

Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Волгоградская область

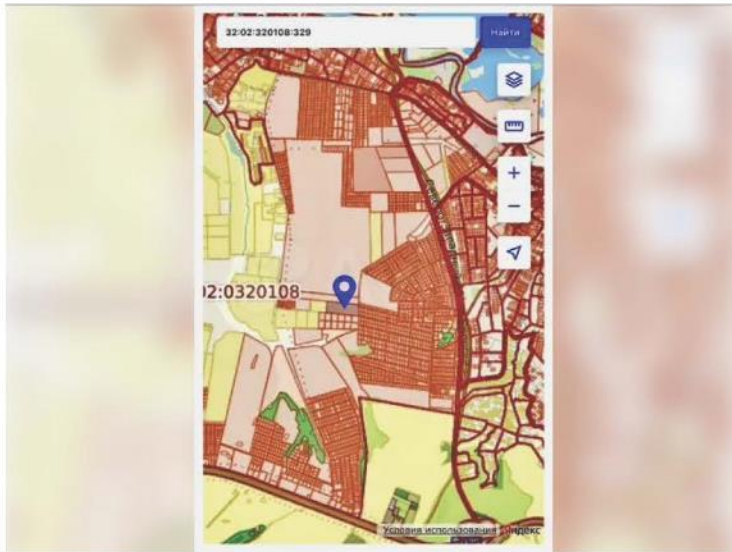
Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 4,2 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

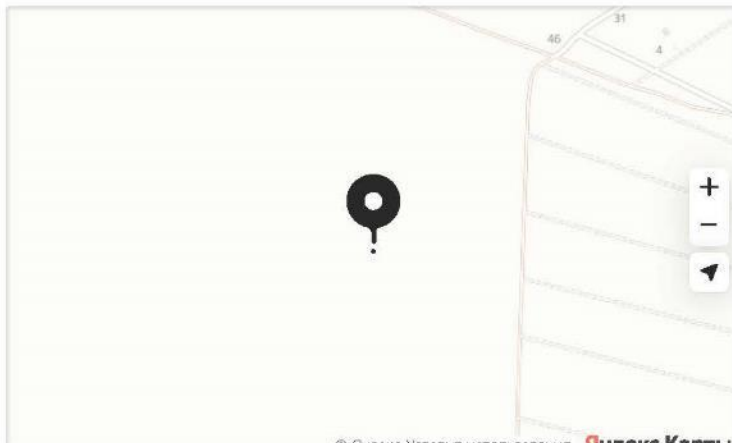
Площадь: 420 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

Расположение

Брянская обл., Брянский р-н, Отрадненское сельское поселение, с. Отрадное

Скрыть карту



9 500 000 ₽

22 619 ₽ за сотку

В ипотеку от 62 637 ₽/мес.

Посмотреть скидки



8 904 562-41-64

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Марина

Частное лицо

На Авито с 2017 года

Эковклад: -32 кг CO₂

яПомогаю



12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения 99+



https://www.avito.ru/bryansk/zemelnye_uchastki/uchastok_42_ga_snt_dnp_2197631371?context=H4slAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIJs...

1/3

26.02.2026, 15:52

Участок 4,2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Брянске | Продажа земельных участков в Брянске | Авито (2197631371)

Описание

Земельный участок 42000 кв.м. Категория сельскохозяйственного назначения Кадастровый номер 32:02:320108:329

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

9 500 000 ₽

100 тыс.₽

50 млн.₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

500 тыс.₽

100 млн.₽

Первоначальный взнос

3 750 000 ₽

30%

20%

90%

Срок кредита

20 лет

5

10

15

20

25

30

2 программы от банков

Семейная >

Платёж от
62 637 ₽/мес.

Ставка от
5,99%

Доход от
96 364 ₽

Для IT >

Платёж от
62 687 ₽/мес.

Ставка от
6%

Доход от
96 442 ₽

Базовая >

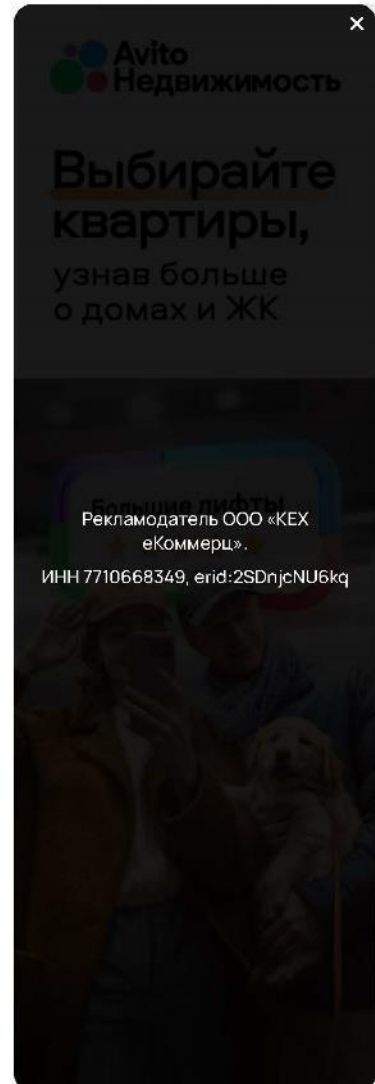
Ничего не нашлось
Попробуйте изменить сто

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 2197631371 - 28 января в 20:52 - 655 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться



26.02.2026, 16:04

Участок 1,04 га (СНТ, ДНП) на продажу в Добруне | Продажа земельных участков в Добруне | Авито (550494810)

Для бизнеса

Карьера в Авито

Помощь

Каталоги

#яПомогаю

99+

1

А

Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Брянская область

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

Участок 1,04 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



3 500 000 ₽

33 751 ₽ за сотку

В ипотеку от 32 571 ₽/мес.

Посмотреть скидки



8 932 513-46-00

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Сергей

Частное лицо

На Авито с 2015 года

C

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 103.7 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Брянская обл., Брянский р-н, Добрунское сельское поселение

Показать карту

Сообщения 99+



26.02.2026, 16:04

Участок 1,04 га (СНТ, ДНП) на продажу в Добруне | Продажа земельных участков в Добруне | Авито (550494810)

Описание

За Стрелковым клубом. Документы в порядке. Продам. Кадастровый номер
32:02:0300102:58

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

3 500 000 ₽

100 тыс.₽

50 млн.₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

500 тыс.₽

100 млн.₽

Первоначальный взнос

1 950 000 ₽

30%

20%

90%

Срок кредита

20 лет

5

10

15

20

25

30

2 программы от банков

Семейная >

Платёж от

32 571 ₽/мес.

Ставка от

5,99%

Доход от

50 109 ₽

Для IT >

Платёж от

32 597 ₽/мес.

Ставка от

6%

Доход от

90 000 ₽

Базовая >

Ничего не нашлось
Попробуйте изменить сто

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 550494810 · 22 февраля в 22:31 · 2307 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Позиция №21

26.02.2026, 16:24

Участок 100 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Самарском | Продажа земельных участков в Самарском | Авито (3330187781)

Для бизнеса

Карьера в Авито

Помощь

Каталоги

#яПомогаю

99+

1

A

Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Брянская область

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

Участок 100 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Кадастровый номер	61:01:0600020:3585
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Кадастровая стоимость	169 630.45 руб.
Площадь	9 949 м² (Уточненная площадь)
Адрес	Ростовская область, р-н Азовский, севернее х. Ельбузд
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровый квартал	61:01:0600020
ВРИ по документу	Для сельскохозяйственного использования



Об участке

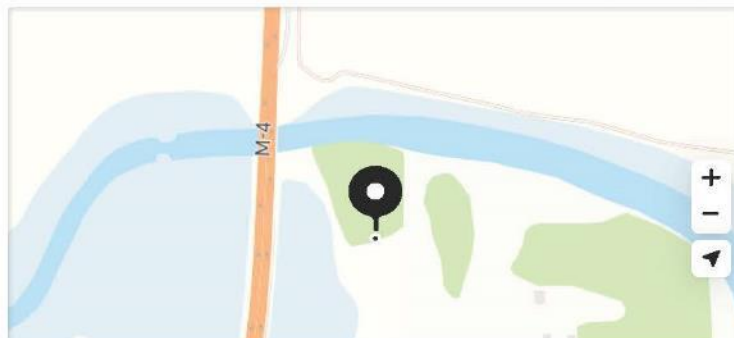
Площадь: 100 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Ростовская обл., Азовский р-н, Задонское сельское поселение

Скрыть карту



3 900 000 ₽

39 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 34 575 ₽/мес.

Посмотреть скидки



8 961 270-39-10

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

РиэлтПрофи-61

Агентство

Подписаться



Надёжный партнёр



39 объектов в работе



6 лет на Авито



Фериде

Контактное лицо

Сообщения 39+



https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._snt_dnp_3330187781?context=H4sIAAAAAAAAwEfaOD_YToxOntzOjE...

1/3

26.02.2026, 16:24

Участок 100 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Самарском | Продажа земельных участков в Самарском | Авито (3330187781)



Описание

ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ 1ГА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ВОЗЛЕ ТРАССЫ, У БЕРЕГА РЕКИ ЭЛЬБУЗД, СЕВЕРНЕЕ ХУТОРА ЕЛЬБУЗД:

-расположение возле трассы с великолепной транспортной развязкой в оба направления (35-45 минут езды до Ростова);

- имеет свой выход к реке- со всеми вытекающими из этого возможностями;

-расположение возле хутора Ельбузд и СТ "Икарус" - возможность газификации и электрификации;

УВАЖАЕМЫЕ ДЕЛОВЫЕ ЛЮДИ! Нет сомнения, что Вы увидите в этой территории ещё больше интересных факторов для выгодного вложения своих перспективных планов!

Кадастровый номер участка- 61:01:0600020:3585

Фото сделаны со стороны трассы. Прилагается схема участка с кадастровой карты.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

3 900 000 ₽

100 тыс.Р

50 млн.Р

Стоимость дома

3 000 000 ₽

500 тыс.Р

100 млн.Р

Первоначальный взнос

2 070 000 ₽

30%

20%

90%

Срок кредита

20 лет

5

10

15

20

25

30

2 программы от банков

Семейная >

Платёж от
34 575 Р/мес.

Ставка от
5,99%

Доход от
53 193 Р

Для IT >

Платёж от
34 603 Р/мес.

Ставка от
6%

Доход от
90 000 Р

Базовая >

Ничего не нашлось
Попробуйте изменить сто

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 3330187781 · сегодня в 12:18 · 3874 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться



26.02.2026, 16:46

Участок 6 га (СНТ, ДНП) на продажу в Самарском | Продажа земельных участков в Самарском | Авито (7837160370)

Для бизнеса

Карьера в Авито

Помощь

Каталоги

#яПомогаю

99+

1

А

Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Ростовская область

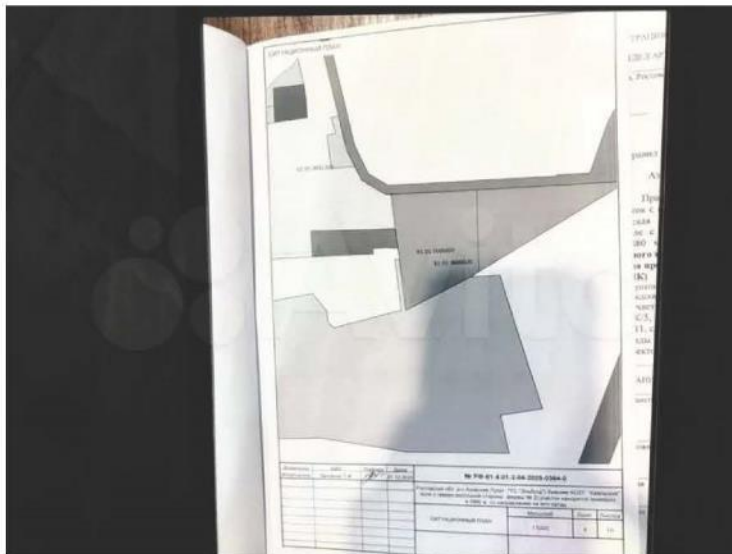
Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 6 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 600 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Ростовская обл., Азовский р-н, Задонское сельское поселение

Показать карту

14 000 000 ₽

23 333 ₽ за сотку

В ипотеку от 85 186 ₽/мес.

Посмотреть скидки



8 958 476-57-25

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Мама Миа

Агентство

На Авито с 2023 года

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца



Сообщения 99+



26.02.2026, 16:46

Участок 6 га (СНТ, ДНП) на продажу в Самарском | Продажа земельных участков в Самарском | Авито (7837160370)

Описание

Продам участок на въезде в поселок Каяльский и Эльбузд. Участок находится на трассе м4 Дон и имеет свою транспортную развязку без отбойника. Дорожная развязка Краснодар-Азов Ростов на Дону, логистически выгодный и перспективный участок.

Планируется застройка КП, зона является зеленой и экологически чистой. Есть рядом винодельня Эльбузд.

ПЗЗ и ГПЗУ все сделаны, все есть.

Вдоль участка асфальтированная дорога и электричество по участку.

Через дорогу от участка уже ИЖС поселок.

Таких участков в этом районе нет, везде отбойники и фасадная часть в собственности Автодор, наш участок со своей развязкой и съездом. Обременений или ограничений -нет.

Подходит под любой вид деятельности и потребность в инфраструктуре данного района -высокая.

14 000 000млн.руб.

Стоимость до конца февраля !!

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

14 000 000 Р

100 тыс.Р

50 млн.Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

500 тыс.Р

100 млн.Р

Первоначальный взнос

5 100 000 Р

30%

20%

90%

Срок кредита

20 лет

5

10

15

20

25

30

2 программы от банков

Семейная >

Для IT >

Базовая >

Сообщения 99+

26.02.2026, 17:03

Участок 100 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Ольгинской | Продажа земельных участков в Ольгинской | Авито (7410055767)

Для бизнеса

Карьера в Авито

Помощь

Каталоги

#яПомогаю

991

1

А

Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Ростовская область

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

Участок 100 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



2 520 000 ₽

25 200 ₽ за сотку

В ипотеку от 27 660 ₽/мес.

Посмотреть скидки



8 958 471-74-27

Рассчитать ипотеку

Николай

Частное лицо

На Авито с 2021 года

Документы проверены



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 100 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Ростовская обл., 60Н-85

Показать карту

Avito
Авто

Купите
машину
выгодно

Рекламодатель ООО «КЕХ
еКоммерц». ИНН 7710668349

Сообщения 991

26.02.2026, 17:03

Участок 100 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Ольгинской | Продажа земельных участков в Ольгинской | Авито (7410055767)

Описание

Продается 3 земельных участка, находится вдоль трассы, фасад ~350м, участки отсыпаны, юридических ограничений нет. 61:02:0600017:3967
61:02:0600017:4029
61:02:0600017:3972

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

2 520 000 Р

100 тыс.Р

50 млн.Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

500 тыс.Р

100 млн.Р

Первоначальный взнос

1 656 000 Р

30%

20%

90%

Срок кредита

20 лет

5

10

15

20

25

30

2 программы от банков

Семейная >

Платёж от
27 660 Р/мес.

Ставка от
5,99%

Доход от
42 554 Р

Для IT >

Платёж от
27 682 Р/мес.

Ставка от
6%

Доход от
90 000 Р

Базовая >

Ничего не нашлось
Попробуйте изменить сто

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7410055767 · 6 февраля в 20:00 · 706 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

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

[Займы онлайн](#) [Карта сайта](#) [Свежие объявления](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).



Сообщения 99+



Позиция №22

26.02.2026, 17:41

Участок 3,2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Северской | Продажа земельных участков в Северской | Авито (4404914386)

Для бизнеса

Карьера в Авито

Помощь

Каталоги

#яПомогаю

Сердце

Чат

99+

Корзина

1

А

Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Краснодарский край

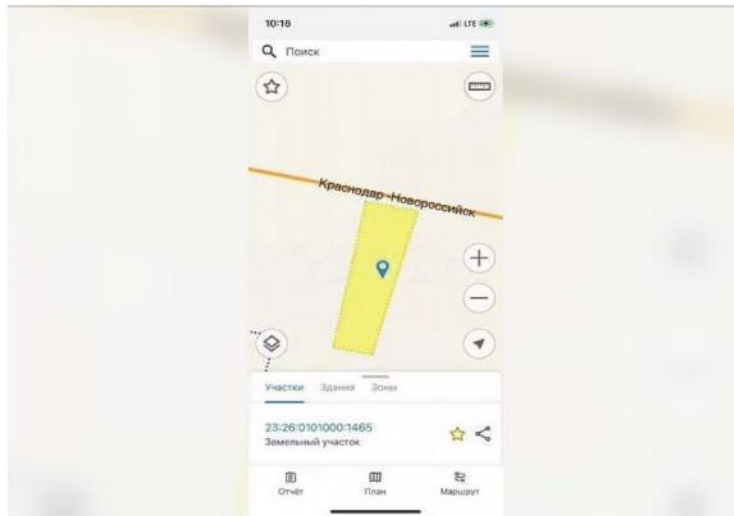
Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 3,2 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



7 000 000 ₽

21 875 ₽ за сотку

В ипотеку от 50 109 ₽/мес.

Посмотреть скидки



8 934 340-41-82

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 320 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

яна

Частное лицо

На Авито с 2020 года



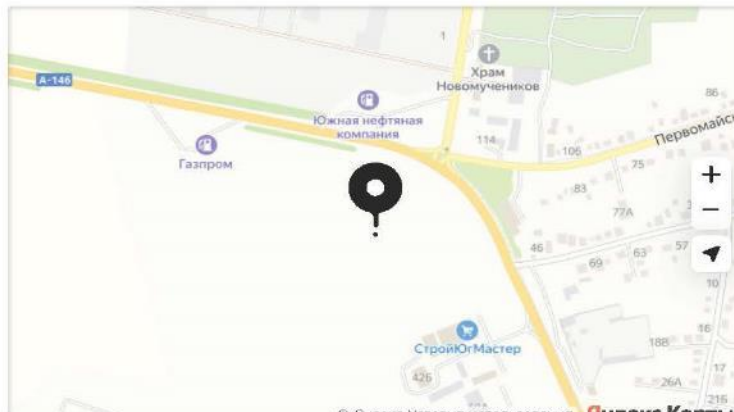
8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Расположение

Краснодарский край, Северский р-н, Северское сельское поселение, станция Северская

Скрыть карту



Сообщения 99+

https://www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_4404914386?context=H4slAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEz...

1/3

26.02.2026, 17:41

Участок 3,2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Северской | Продажа земельных участков в Северской | Авито (4404914386)

Описание

Фасад участка более 100 метров на федеральную трассу Краснодар-Новороссийск, Кадастровый номер 23:26:0101000:1465

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

7 000 000 Р

100 тыс. Р

50 млн. Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

500 тыс. Р

100 млн. Р

Первоначальный взнос

3 000 000 Р

30%

20%

90%

Срок кредита

20 лет

5

10

15

20

25

30

2 программы от банков

Семейная >

Платёж от
50 109 Р/мес.

Ставка от
5,99%

Доход от
77 091 Р

Для IT >

Платёж от
50 150 Р/мес.

Ставка от
6%

Доход от
90 000 Р

Базовая >

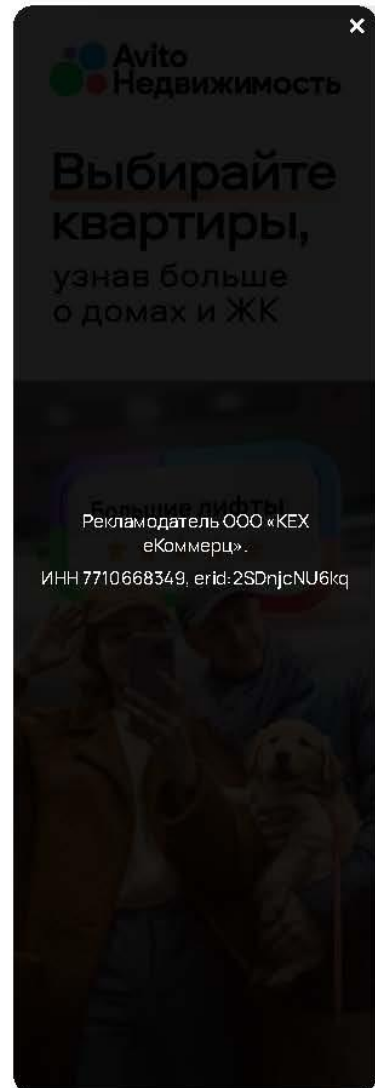
Ничего не нашлось
Попробуйте изменить сто

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 4404914386 - 16 февраля в 20:00 - 429 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться



Сообщения 99



26.02.2026, 18:05

Участок 3,3 га (СНТ, ДНП) на продажу в Новодмитриевской | Продажа земельных участков в Новодмитриевской | Авито...

Для бизнеса

Карьера в Авито

Помощь

Каталоги

#яПомогаю



Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Краснодарский край

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

Участок 3,3 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 330 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Краснодарский край, Северский р-н, Афипиское городское поселение

Показать карту

12 000 000 ₽

36 364 ₽ за сотку

В ипотеку от 75 164 ₽/мес.

Посмотреть скидки



8 967 661-68-01

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Игорь

Частное лицо

На Авито с 2021 года

Документы проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения



26.02.2026, 18:05

Участок 3,3 га (СНТ, ДНП) на продажу в Новодмитриевской | Продажа земельных участков в Новодмитриевской | Авит...

Описание

Продам земельные участки в районе ст. Новодмитриевской, Краснодарского края, 17 км до Краснодара, кадастровый номер одного из участков 23:26:0206004:2. 26 участков от 8 до 10 соток под строительство дачных коттеджей плюс земля общего пользования, можно перепланировать. По пзз разрешено строительство не выше двух этажей. Общая площадь 3,3 Га, все в собственности. Участки находятся рядом с федеральной трассой, 40-60 метров до реки, не затопливается. Газ и свет проходят в 50 метрах. Отличное место для коттеджного поселка - природа, свежий воздух, 15 минут до города.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

12 000 000 ₽

100 тыс.₽

50 млн.₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

500 тыс.₽

100 млн.₽

Первоначальный взнос

4 500 000 ₽

30%

20%

90%

Срок кредита

20 лет

5

10

15

20

25

30

2 программы от банков

Семейная >

Платёж от
75 164 ₽/мес.

Ставка от

5,99%

Доход от

115 637 ₽

Для IT >

Платёж от
75 225 ₽/мес.

Ставка от

6%

Доход от

115 731 ₽

Базовая >

Ничего не нашлось
Попробуйте изменить сто

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку



26.02.2026, 18:08

Участок 3,64 га (СНТ, ДНП) на продажу в Афиписком | Продажа земельных участков в Афиписком | Авито (1096174606)

Участок 3,64 га (СНТ, ДНП) 7 500 000 Р

вячеслав 8 958 424-89-71



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Краснодарский край

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

Участок 3,64 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

7 500 000 Р

20 604 Р за сотку

В ипотеку от 52 615 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 958 424-89-71

Рассчитать ипотеку

вячеслав

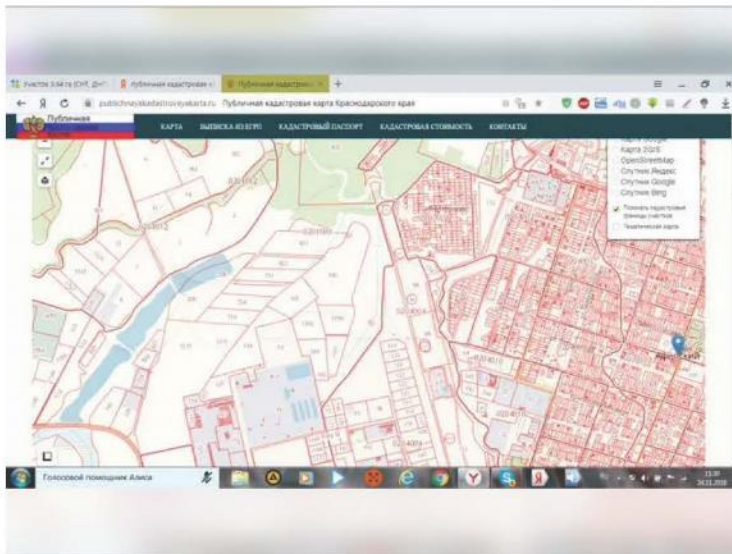
Частное лицо

На Авито с 2016 года

Эковклад: -40 кг CO₂

В

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 364 сот.

Расположение

Краснодарский край, Северский р-н, пгт. Афипиский,
Школьная ул.

[Показать карту](#)

Сообщения 39+



26.02.2026, 18:08

Участок 3,64 га (СНТ, ДНП) на продажу в Афиписком | Продажа земельных участков в Афиписком | Авито (1096174606)

Участок 3,64 га (СНТ, ДНП) 7 500 000 Р

вясцлав

Описание

Продаётся участок пл.3,64 Га, в индивидуальной собственности, кадастр №23:26:0201000:1192. Посёлок Афипиский, в шаговой доступности. При желании, можно расширится, за счёт соседнего участка, с такой же площадью.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

7 500 000 Р

100 тыс.Р

50 млн.Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

500 тыс.Р

100 млн.Р

Первоначальный взнос

3 150 000 Р

30%

20%

90%

Срок кредита

20 лет

5

10

15

20

25

30

2 программы от банков

Семейная >

Платёж от
52 615 Р/мес.

Ставка от
5,99%

Доход от
80 946 Р

Для IT >

Платёж от
52 657 Р/мес.

Ставка от
6%

Доход от
90 000 Р

Базовая >

Ничего не нашлось
Попробуйте изменить сто

Смотреть предложения

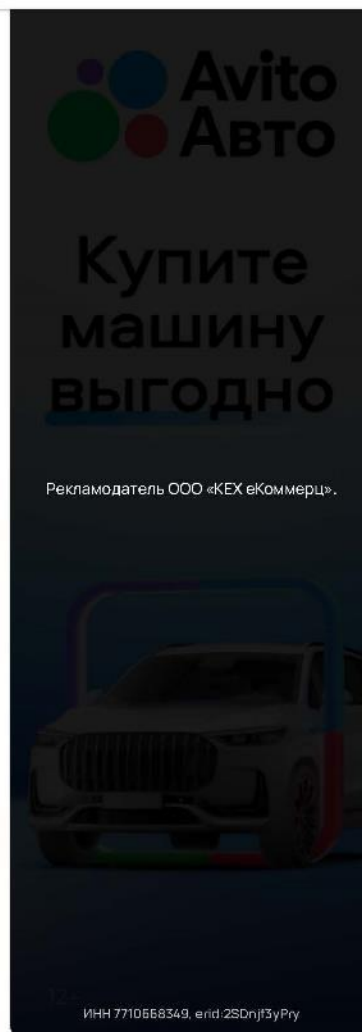
Проверить, дадут ли ипотеку

№ 1096174606 · сегодня в 08:02 · 3101 просмотр (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾

Строительство домов и коттеджей в этом регионе ▾



ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ



**А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Бородин Андрей Вениаминович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 391705358346
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
19 апреля 2013 года, регистрационный № 008445

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  **Ю.В. Козырь**

0002389 *

ООО «НТ-ТРАСТ», г. Москва, 2020 г., уровень В

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038403-1

« 07 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Бородину Андрею Вениаминовичу**

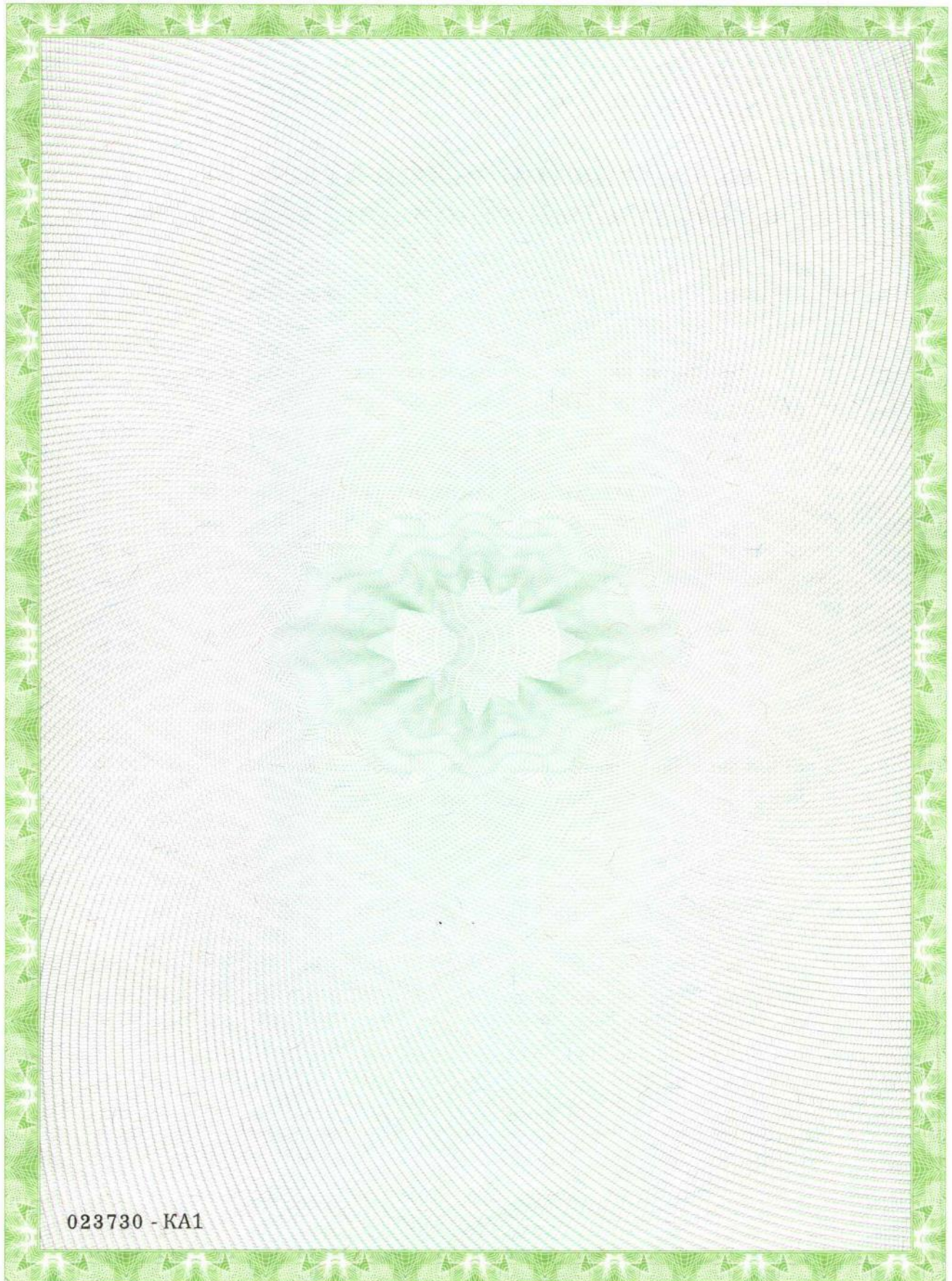
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24 г. № 352

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » июня 20 27 г.



023730 - KA1



Қазпұтынуодағы Қарағанды экономикалық университетінің
(қосары оқу орнымен толық атауы)

Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының 20 10
жылғы «18» 06 шешімімен (№ 3 хаттама)

Бородин Андрей Вениаминович
050908
(фамилия, аты, әкесінің аты)
"Бағалау"

мамандығы бойынша
бағалау
БАКАЛАВР
академиялық дәрежесі берілді

Мемлекеттік аттестаттау
комиссиясының төрағасы
Ректор
Хатшы
М.О.

Тіркеу нөмірі: ЖБ-Б № 0006267

Қарағанды

Решением Государственной аттестационной комиссии
от «18» 06 2010 года (протокол № 3)
Карагандинского экономического
университета Казпотребсоюза
(полное название высшего учебного заведения)
Андрею Вениаминовичу
(фамилия, имя, отчество)
присуждена академическая степень
БАКАЛАВР
оценки
по специальности 050908
"Оценка"
(наименование специальности)

By the decision of the State certifying commission from
«18» 06 2010 year
of **Kazpotrebsoyuz Karaganda economical**
university
(full name of the higher educational establishment)
Bachelor degree is conferred
of **Estimation**
on speciality 050908 "Estimation"

ЖБ-Б № 0006267
г. Караганда

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



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

ПОЛИС № 922/2788099202
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525593, корр. счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г. Калининград

Дата выдачи полиса « 02 » апреля 2025 г.

Страхователь:

БОРОДИН АНДРЕЙ ВЕНИАМИНОВИЧ.

Дата рождения: 18.11.1988 г. Адрес по месту регистрации:

Калининградская обл. Гурьевский р-н, г. Гурьевск., ул. Цветочная, д.20 кв.36

Паспорт: № 2710 № 344960, выдан: Отделом УФМС России по Калининградской обл. Гурьевского р-на 20.05.2011 г. код подразд. 390-012

Член СРО оценщиков: АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Тел: 8-931-610-61-25, E-mail: Appraiserborodin@yandex.ru

Представитель страховщика:

ПУСЬКОВ ЕВГЕНИЙ СТАНИСЛАВОВИЧ

Код	63458719
-----	----------

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут « 08 » Апреля 2025 г. , но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут « 07 » Апреля 2026 г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с « 08 » Апреля 2024 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба 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. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	9 600 (Девять тысяч шестьсот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по « 08 » апреля 2025 г. включительно

Страхователь

Страховщик

-1

10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

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

Страхователь

М.П.

(подпись)

/ Бородин А. В. /

Страховщик

М.П.

(подпись)

/ Дяпин В.С. /



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



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

ПОЛИС

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

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, эт. 3 ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710043520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «04» марта 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «КонТраст» 420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 д, пом.1007 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.03.2025 г. по 24 часа 00 минут 25.03.2026 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.03.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1 200 000 000,00 (Один миллиард двести миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2769669103 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	
Код 19334524	

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

Страхователь

М.П.



Страховщик

М.П.

