



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 № 4460

ТОМ 1

об оценке справедливой стоимости земельных участков и передаточных устройств в количестве 30 единиц

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

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки:

07.09.2024г.

Дата составления отчета:

07.09.2024г.

Казань 2024г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО _____	3
1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ _____	6
2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ _____	11
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 _____	21
6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ _____	23
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ _____	26
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ _____	28
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ _____	72
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ _____	89
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ _____	90
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ _____	96
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ _____	100
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ _____	142
ПРИЛОЖЕНИЕ _____	144

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с техническим заданием №125 от 23.08.2024г к договору №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паявой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка справедливой стоимости земельных участков и передаточных устроений в количестве 30 единиц.

Дата определения стоимости объекта оценки 07.09.2024г.

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: «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, Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные протоколом №60/2022 от «07» ноября 2022г, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 07.09.2024г. составляет:

9 841 205 072 (Девять миллиардов восемьсот сорок один миллион двести пять тысяч семьдесят два) рубля.

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801 350; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	1 203 342 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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	247 851 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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	553 650 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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	679 387 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	3 518 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	3 017 000
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, 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	416 777 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань	45 000 531
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали	210 348 795
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый	2 710 651 000

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
	номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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	640 399 000
12	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	18 753 000
13	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	577 222 000
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение	526 968 000
15	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	191 514 000
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции , общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	1 313 993 746
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения 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	120 716 000
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация 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	50 578 000
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация 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	19 532 000
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация 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	29 441 000
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, 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	39 102 000
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	26 708 000
23	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 36:25:6945015:0014; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	50 736 000
24	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 46000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречьё до автодороги Москва-Минск	51 660 000
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения , разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	5 147 000

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки), 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	11 407 000
27	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	14 689 000
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м. кадастровый номер 23:26:01 01 000:762; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка	20 637 000
29	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	1 463 000
30	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	56 997 000
	Итого	9 841 205 072

**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

 /И.П.Носова/

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<p>Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей</p>	<ol style="list-style-type: none">1) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:350; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна;2) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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;3) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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;4) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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;5) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань;6) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань;7) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, 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;8) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань;9) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали;10) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна;11) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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;12) 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;13) 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;

14) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение;

15) 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;

16) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции, общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение;

17) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения 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;

18) 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;

19) 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;

20) 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;

21) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, 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;

22) 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;

23) 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";

24) 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;

25) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая

	<p>площадь 70 004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения;</p> <p>26) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки), 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;</p> <p>27) 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;</p> <p>28) 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;</p> <p>29) 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;</p> <p>30) 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.</p>
<p>Имущественные права на объект оценки</p>	<p>Вид права: Собственность, Общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев. Ограничения (обременения): Доверительное управление, аренда, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, сервитут</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</p>	<p>Собственность, Общая долевая собственность Ограничения (обременения): Доверительное управление, аренда, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, сервитут</p>
<p>Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹⁾)</p>	<p>Определение стоимости объекта оценки для определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, для определения целесообразности (эффективности) совершаемых Заказчиком сделок с имуществом, составляющим Фонд, а также для принятия Заказчиком иных решений по доверительному управлению Фондом. Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».</p>
<p>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке</p>	<p>Оценщику не известны</p>

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

(помимо заказчика оценки):	
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании.
Дата оценки	07.09.2024г.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 07.09.2024г.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	Выписки из ЕГРН 30 шт. Договор аренды частей земельного участка, № ПИФ/686/271222/1777/1776, выдан 27.12.2022, дата государственной регистрации: 17.02.2023, номер государственной регистрации: 16:24:090704:1776-16/203/2023-5, Договор аренды земельных участков, № ПИФ/686/220424/ЗУ, выдан 22.04.2024, дата государственной регистрации: 02.05.2024, номер государственной регистрации: 16:24:000000:7149-16/204/2024-10
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления технического задания	На дату составления задания на оценку специальных допущений не предусмотрено. 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 объектов 1-11,13,14-21,29,30 проводится с проведением осмотра. Оценка объектов 12,22-28 проводится без проведения осмотра, на основании данных 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,

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно вида стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</p> <p>10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».</p>
<p>Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция) 2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> - «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» - «Виды стоимости (ФСО II)» - «Процесс оценки (ФСО III)» - «Задание на оценку (ФСО IV)» - «Подходы и методы оценки (ФСО V)» - «Отчет об оценке (ФСО VI)» 3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (ред. от 14.04.2022). 4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации. 5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик
<p>Заказчик отчета об оценке (организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения)</p>	<p>ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт», ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002, местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1</p>

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	Договор №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ТЗ №125 от 23.08.2024г. к договору и ООО «КонТраст»
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки	<p>1) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:350; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна;</p> <p>2) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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;</p> <p>3) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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;</p> <p>4) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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;</p> <p>5) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань;</p> <p>6) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань;</p> <p>7) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, 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;</p> <p>8) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань;</p> <p>9) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали;</p> <p>10) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна;</p> <p>11) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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;</p> <p>12) 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;</p> <p>13) 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;</p> <p>14) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 619</p>

263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение;

15) 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;

16) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции, общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение;

17) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения 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;

18) 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;

19) 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;

20) 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;

21) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, общая площадь 25 789 кв.м., кадастровый номер 16:24:160303:437; адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большешкабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны;

22) 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;

23) 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";

24) 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. Семиречьё до автодороги Москва-Минск;

25) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, 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;

26) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки), 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;

27) 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;

	<p>28) 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;</p> <p>29) 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;</p> <p>30) 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.</p>
Имущественные права на объект оценки	<p>Вид права: Собственность, Общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев. Ограничения (обременения): Доверительное управление, аренда, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, сервитут</p>
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	07.09.2024
Дата составления отчета	07.09.2024

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость имущества, по состоянию на 07.09.2024г. составляет:

9 841 205 072 (Девять миллиардов восемьсот сорок один миллион двести пять тысяч семьдесят два) рубля.

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:350; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	1 203 342 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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	247 851 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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	553 650 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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	679 387 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	3 518 000

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	3 017 000
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, 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	416 777 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань	45 000 531
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали	210 348 795
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	2 710 651 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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	640 399 000
12	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	18 753 000
13	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	577 222 000
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение	526 968 000
15	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	191 514 000
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции , общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	1 313 993 746
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения 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	120 716 000
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация 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	50 578 000
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация 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	19 532 000
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация 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	29 441 000
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, 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	39 102 000
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	26 708 000

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
23	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 36:25:6945015:0014; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	50 736 000
24	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 46000 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	51 660 000
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	5 147 000
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки), 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	11 407 000
27	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 (местонахождение) объекта: 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	14 689 000
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177кв.м. кадастровый номер 23:26:01 01 000:762; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка	20 637 000
29	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	1 463 000
30	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	56 997 000
Итого		9 841 205 072

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

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

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

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

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

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

корректировке.

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

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

6. Оценка проведена при допущении, что с даты осмотра до даты оценки характеристики объекта оценки не изменялись.

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

8. 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.

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

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

11. Оценщик определял рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений.

12. Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.

13. Отчет подлежит применению строго в целях, указанных в задании на оценку, и не может быть использован в других целях. Стороны обязуются не передавать отчет третьим лицам. В случае передачи отчета третьим лицам – отчет признается не действительным, подпись Оценщика отзывается.

14. Оценка части объектов проведена без осмотра объекта оценки, т.к. Заказчик не предоставил возможность осмотра объекта оценки. Характеристики объекта оценки установлены по сведениям об объекте оценки, представленным Заказчиком оценки. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности представленных Заказчиком сведений об объекте оценки.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Краткое наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
ОГРН	1021401047799 от 16.04.2002 г.
ИНН/КПП	1435126890/165701001
Место нахождения	420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество	Носова Ирина Петровна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет». №000605 от 23.01.2019г. (Регистрационный номер 1757, включен в реестр членов 17.08.2015г)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №060005887 13.01.2015 выдан Институтом непрерывного образования НОУ ВПО Институт управления «ТИСБИ»
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №039003-1 от 19.06.2024г
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	№922/2459138957 от 27.09.2023г. выдан Страховым обществом РЕСО-ГАРАНТИЯ, срок действия с 02.10.2023г. по 01.10.2024г., страховая сумма 30 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrust.bz; Т.277-73-62
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ООО «КонТраст»
Местонахождение	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
ОГРН	1151690036574
Дата присвоения ОГРН	29.04.2015 г
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/2550157498 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2024 г. по 25.03.2025 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	<ul style="list-style-type: none"> Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке; Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя; Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке 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

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

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.

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

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

12. 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.

13. 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.

14. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность,

предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

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

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

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

18. Оценка части объектов проведена без осмотра объекта оценки, т.к. Заказчик не предоставил возможность осмотра объекта оценки. Характеристики объекта оценки установлены по сведениям об объекте оценки, представленным Заказчиком оценки. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности предоставленных Заказчиком сведений об объекте оценки.

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

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

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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

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

5.2. Специальные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (утв. Приказом Минфина РФ от 28.12.2015 N 217Н).

5.3. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные протоколом №60/2022 от «07» ноября 2022г

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

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

организациях" и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

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

Указанные стандарты использовались в соответствии с членством оценщика в СРО (Экспертный совет).

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

- нет.

6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- ✓ **ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ** – объект гражданского права, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность участия в гражданском обороте.
- ✓ **ЦЕНА** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
- ✓ **СТОИМОСТЬ** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
- ✓ **ОЦЕНЩИК** – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков, застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и обладающее подготовкой, опытом, квалификацией, необходимой для ведения оценочной деятельности.
- ✓ **ПОДХОД К ОЦЕНКЕ** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
- ✓ **МЕТОД ОЦЕНКИ** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
- ✓ **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ** – документ, содержащий обоснованное мнение оценщика о стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ **ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ** – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об

оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Характеристика	Описание
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Правовая и техническая документация, предоставленная Заказчиком; ▪ Данные Публичной кадастровой карты https://pkk.rosreestr.ru ▪ Интернет сервис Яндекс-карты: https://www.maps.yandex.ru/
Перечень использованных интернет-сайтов	<ul style="list-style-type: none"> ▪ https://www.maps.yandex.ru ▪ http://economy.gov.ru ▪ http://www.consultant.ru ▪ https://yandex.ru/maps/ ▪ https://tatarstan.ru ▪ Официальный сайт Министерства экономического развития Республики Татарстан https://mert.tatarstan.ru ▪ https://ru.wikipedia.org ▪ https://realnoevremya.ru ▪ http://www.appraiser.ru и др.
Предложения о продаже объектов-аналогов	<p>https://www.avito.ru, https://kazan.cian.ru/, и др.</p>
Значение корректировок стоимости объектов-аналогов в сравнительном подходе	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Данные исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» (https://statielt.ru/) ▪ «Справочник оценщика недвижимости-2022. Часть 1. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г. ▪ «Справочник оценщика недвижимости-2022. Часть 2. Земельные участки. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г. ▪ «Справочника оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2023г.»
Перечень использованных нормативно-правовых источников информации	<ol style="list-style-type: none"> 1. ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (последняя редакция); 2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; 3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; 4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; 5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; 6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; 7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». 8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611) 9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.
Перечень использованных литературных источников	<ol style="list-style-type: none"> 1. «Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г. Грязновой, д.э.н. проф. М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005, стр.496. 2. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2016. 3. С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с.

- | | |
|--|---|
| | <p>4. В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. - Спб.: Питер, 2013, - 384.</p> <p>5. Озеров Е.С. «Экономическая оценка недвижимой собственности». Спб.: Издательство «Издательство Политехнического университета», 2013</p> |
|--|---|

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Таблица 8.1. Общие сведения об объекте оценки

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м2	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:350; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	1 772 974	общая долевая собственность	16:24:050801:350	земли населенных пунктов	размещение домов индивидуально й жилой застройки
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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	общая долевая собственность	16:24:050801:354	земли населенных пунктов	размещение домов индивидуально й жилой застройки
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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	общая долевая собственность	16:24:050801:356	земли населенных пунктов	размещение домов индивидуально й жилой застройки
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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	общая долевая собственность	16:24:050801:357	земли населенных пунктов	размещение домов индивидуально й жилой застройки
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	1 269	общая долевая собственность	16:24:150303:227	земли населенных пунктов	индивидуальные жилые дома (объекты индивидуально го жилищного строительства)
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	1 050	общая долевая собственность	16:24:150303:229	земли населенных пунктов	индивидуальные жилые дома (объекты индивидуально го жилищного строительства)
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, 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	общая долевая собственность	16:24:090704:220	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МОг.Казань	32 927	общая долевая собственность	16:24:090704:1776	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали	220 986	общая долевая собственность	16:24:090704:1777	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	4 831 871	общая долевая собственность	16:24:050801:2121	земли населенных пунктов	размещение домов индивидуально й жилой застройки
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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	общая долевая собственность	16:24:050801:355	земли населенных пунктов	размещение домов индивидуально й жилой застройки
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 25 700 кв.м., кадастровый номер	25 700	общая долевая собственность	16:18:060301:820	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м2	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
	16:18:060301:820; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение					
13	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	общая долевая собственность	16:24:090704:366	земли населенных пунктов	для ведения сельскохозяйственного производства
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габиишевское сельское поселение	1 619 263	общая долевая собственность	16:24:090705:63	земли сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
15	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	общая долевая собственность	16:24:050801:2122	земли сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции, общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	5 785 170	общая долевая собственность	16:24:150301:105	земли сельскохозяйственного назначения	для производства сельскохозяйственной продукции
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения 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	общая долевая собственность	16:24:170301:213	земли населенных пунктов	для ведения сельскохозяйственного производства
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация 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	общая долевая собственность	16:24:170301:215	земли населенных пунктов	для ведения сельскохозяйственного производства
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация 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	общая долевая собственность	16:24:170301:231	земли населенных пунктов	для ведения сельскохозяйственного производства
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация 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	общая долевая собственность	16:24:170301:232	земли населенных пунктов	для ведения сельскохозяйственного производства
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, 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	общая долевая собственность	16:24:160303:437	земли населенных пунктов	для объектов жилой застройки
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	115 534	общая долевая собственность	34:03:120006:928	земли населенных пунктов	инвестиционная площадка
23	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 36:25:6945015:0014; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	47 898	общая долевая собственность	36:25:6945015:0014	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
24	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 46000 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	общая долевая собственность	67:18:0030101:702	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения,	для размещения объектов придорожного сервиса

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м2	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
					информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	70 004	общая долевая собственность	34:03:120006:929	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки), 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	общая долевая собственность	32:03:0860402:63	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки)
27	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	общая долевая собственность	61:01:0600007:1060	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м. кадастровый номер 23:26:01 01 000:0762; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка	96 177	общая долевая собственность	23:26:0101000:0762	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
29	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	-	общая долевая собственность	16:24:050801:2396	передаточные устройства	-
30	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	-	общая долевая собственность	16:24:050801:2135	передаточные устройства	-

Таблица 8.2 Имущественные права на объект оценки

Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Субъект права	Вид права: Собственность, Общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев. Ограничения (обременения): Доверительное управление, аренда, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, сервитут
Правоустанавливающий документ	Выписки из ЕГРН
<i>Реквизиты юридического лица</i>	

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

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 Сведения об объектах оценки - сооружения (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

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписки из ЕГРН 30 шт,
- Договор аренды частей земельного участка, № ПИФ/686/271222/1777/1776, выдан 27.12.2022, дата государственной регистрации: 17.02.2023, номер государственной регистрации: 16:24:090704:1776-16/203/2023-5,
- Договор аренды земельных участков, № ПИФ/686/220424/ЗУ, выдан 22.04.2024, дата государственной регистрации: 02.05.2024, номер государственной регистрации: 16:24:000000:7149-16/204/2024-10.
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №477499 от 18.01.2012г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-91967 от 21.05.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №021926 от 03.08.2011г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-82180 от 05.11.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №021924 от 03.08.2011г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-73128 от 21.04.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №021922 от 03.08.2011г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-73131 от 21.04.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №021921 от 03.08.2011г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-70853 от 19.04.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия АА №511183 от 25.09.2015г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/489922 от 28.09.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия АА №511182 от 25.09.2015г.;

- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/489920 от 28.09.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия АА №511181 от 25.09.2015г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/489921 от 28.09.2015г.
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №477425 от 17.01.2012г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/297145 от 01.09.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ №709259 от 17.09.2013г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/230703 от 20.08.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ №709260 от 17.09.2013г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/230676 от 20.08.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №477422 от 17.01.2012г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/297125 от 01.09.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ №709255 от 17.09.2013г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/230706 от 20.08.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №505654 от 13.03.2012г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/12-40772 от 09.02.2012г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №021923 от 03.08.2011г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-70740 от 19.04.2011г.
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16 АМ №420581 от 28.01.2013г.
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-48726 от 22.03.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ №709874 от 30.09.2013г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/13-543292 от 19.09.2013г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ №657522 от 13.11.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ Серия №466177 от 13.01.2014г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/1165520 от 20.11.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ Серия №466178 от 13.01.2014г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/1165533 от 20.11.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ Серия №466179 от 13.01.2014г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/1165534 от 20.11.2015г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АС №411622 от 28.10.2009г.
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-73992 от 22.04.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АС №411621 от 28.10.2009г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-72673 от 21.04.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №155885 от 20.09.2011г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-170715 от 05.09.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №155883 от 20.09.2011г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-170726 от 05.09.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АК №155882 от 20.09.2011г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-170729 от 05.09.2011г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16 АМ №253723 от 11.12.2012г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/12-552615 от 05.12.2012г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16-АМ №003636 от 09.11.2012г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №99/2015/297147 от 01.09.2015г.;
- Перечень поручений Президента Республики Татарстан Р.Н. Минниханова по вопросу включения земельного участка в границы населенного пункта Бехтерево Елабужского муниципального района Республики Татарстан от 16.12.2015г.;
- Перечень поручений Президента Республики Татарстан Р.Н. Минниханова по вопросу включения земельного участка в границы населенного пункта Куралово Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан от 16.12.2015г.;
- Перечень поручений Президента Республики Татарстан Р.Н. Минниханова по вопросу изменения категории земельных участков, расположенных в Лаишевском муниципальном районе от 16.12.2015г.;
- Перечень поручений Президента Республики Татарстан Р.Н. Минниханова по вопросу включения

земельного участка в границы населенного пункта Айша Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан от 16.12.2015г.;

- Перечень поручений Президента Республики Татарстан Р.Н. Минниханова по вопросу включения земельных участков в границы населенных пунктов Лаишевского муниципального района Республики Татарстан от 16.12.2015г.;

- Схема территориального планирования Лаишевского муниципального района;

- Решение Совета Верхнеуслонского муниципального района об утверждении Схемы территориального планирования Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан №30-298 от 21.08.2012г.;

- Схема территориального планирования Верхнеуслонского муниципального района;

- Постановление о назначении публичных слушаний по проекту «Генерального плана муниципального образования «Айшинское сельское поселение» Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан» №7 от 30.03.2015г.;

- Заключение о результатах публичных слушаний по проекту «Генерального плана муниципального образования «Айшинское сельское поселение» Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан» от 30.04.2015г.;

- Генеральный план Айшинского сельского поселения Зеленодольского муниципального района;

- Решение Совета Бехтеревского сельского поселения Елабужского муниципального района об утверждении Генерального плана муниципального образования Бехтеревское сельское поселение Елабужского муниципального района Республики Татарстан №111 от 17.12.2012г.;

- Генеральный план Бехтеревского сельского поселения Елабужского муниципального района;

- Заключение Министерства экологии и природных ресурсов Республики Татарстан от 12.08.2016г. по переводу земельных участков общей площадью 2473,2146 га из земель сельскохозяйственного назначения в границах Большекабанского СП, Габишевского СП, Столбищенского СП, Никольского СП, н.п.Лаишево Лаишевского муниципального района РТ, категорию земель промышленности под размещение объектов строительства-промышленные комплексы;

- Заключение о переводе Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан от 26.08.2016г. №05/3-125 (на земельный участок с кадастровым номером 16:24:050801:2122);

- Заключение о переводе Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан от 26.08.2016г. №05/3-125 (на земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:1180);

- Заключение о переводе Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан от 26.08.2016г. №05/3-125 (на земельный участок с кадастровым номером 16:24:170301:232);

- Заключение о переводе Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан от 26.08.2016г. №05/3-125 (на земельный участок с кадастровым номером 16:24:170301:231);

- Заключение о переводе Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан от 26.08.2016г. №05/3-125 (на земельный участок с кадастровым номером 16:24:170301:215);

- Заключение о переводе Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан от 26.08.2016г. №05/3-125 (на земельный участок с кадастровым номером 16:24:170301:213);

- Заключение о переводе Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан от 26.08.2016г. №05/3-125 (на земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:105);

- Заключение о переводе Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан от 26.08.2016г. №05/3-125 (на земельный участок с кадастровым номером 16:24:090705:63);

- Письмо Департамента по недропользованию по Приволжскому Федеральному округу (Приволжскнедра) №РТ-ПФО-09-00-18/1976 то 29.06.2016г.;

- Заключение Министерства культуры Республики Татарстан №5091-07 от 11.07.2016г. о наличии ограничений для земель и земельных участков подлежащих переводу из одной категории в другую;

- Письмо от ГБУ «Безопасность дорожного движения» №2002-ШХ от 15.07.2016г.;

- Информационное письмо от ООО «УК «АК БАРС Капитал» о завершении смены категории земельных участков в IV квартале 2017 года;

- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16 АМ №105803 от 11.09.2012г.;

- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/12-416029 от 19.09.2012г.

- Свидетельство о государственной регистрации права Серия 16 АК №272715 от 14.06.2011г.;

- Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/11-91994 от 21.05.2011г.

- Кадастровая выписка №3434/300/11-143083 от 14.12.2011г.;

- Свидетельство о праве собственности Серия 34-АА №770792 от 09.11.2012г.;
- Кадастровый паспорт №25-02/09-10806 от 11.09.2009г.;
- Свидетельство о праве собственности Серия 36-АГ №862478 от 01.11.2012г.;
- Кадастровый паспорт №5907/201/09-769 от 29.01.2009г.;
- Свидетельство о праве собственности Серия 59-БГ №591424 от 02.11.2012г.;
- Кадастровый паспорт 21.05.2009г.;
- Свидетельство о праве собственности Серия 67-АБ №881983 от 01.11.2012г.;
- Кадастровый план №50-09-2008-24-1055 от 15.04.2008г.;
- Свидетельство о праве собственности Серия 34-АА №916444 от 13.09.2012г.;
- Кадастровый план №03/08-2С-1430 от 14.07.2008г.;
- Свидетельство о праве собственности Серия 32-АЖ №162135 от 17.08.2012г.;
- Кадастровый план №61/001/10-470473 от 14.10.2010г.;
- Свидетельство о праве собственности Серия 61-АЗ №091388 от 06.10.2012г.;
- Кадастровый план №26/07-03-02441 от 05.04.2007г.;
- Свидетельство о праве собственности Серия 23-Ак №926409 от 03.09.2012г.
- Выписка из ЕГРН от 24.08.2020г. №КУВИ-002/2020-10946603;
- Свидетельство о государственной регистрации права на здание Серия 16-АН №129407 от 08.05.2014г.;
- Технический паспорт, выдан Лаишевским подразделением ОКД РГУП БТИ по состоянию на 05.06.2013г.
- Свидетельство о государственной регистрации права на здание Серия 16 АН №897751 от 30.12.2014г.;
- Технический паспорт, выдан Лаишевским подразделением ОКД РГУП БТИ по состоянию на 30.09.2014г.
- Объектный сметный от 30.12.2014г. расчет строительства «Строительство двухцепной ВЛ-10аВ протяженностью 13 км, с установкой КТП-10/04 кВ в н.м. Новая поляна Лаишевского района РТ» в ценах 2014 года;
- Письмо №01/03/01-23 от 24.08.2018г. от ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» о текущем статусе процесса смены категории земельных участков.
- Постановление №207 от 28.02.2017г. о разработке генерального плана Бехтеревского сельского поселения Елабужского района;
- Решение №30 от 11.10.2017г. и назначении публичных слушаний по рассмотрению проекта генерального плана Большекабанского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.;
- Заключение №1 от 20.11.2017г. о результатах публичных слушаний по рассмотрению проекта генерального плана Большекабанского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.;
- Решение №77-РС от 11.12.2017г. об утверждении генерального плана Большекабанского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.;
- Постановление №386 от 13.02.2017г.;
- Постановление №2 от 06.09.2017г. и назначении публичных слушаний по рассмотрению проекта генерального плана Габишевского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.;
- Заключение от 25.10.2017г. о результатах публичных слушаний по рассмотрению проекта генерального плана Габишевского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.;
- Решение №78-РС от 11.12.2017г. об утверждении генерального плана Габишевского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.;
- Постановление №385 от 13.02.2017г.;
- Постановление №03 от 24.12.2015г.;
- Решение №105 от 15.08.2018г.;
- Постановление №382 от 13.02.2017г.;
- Решение №9-РС от 16.02.2018г. об утверждении генерального плана Никольского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.;
- Решение №23 от 28.11.2017г. и назначении публичных слушаний по рассмотрению проекта генерального плана Никольского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.;
- Заключение от 30.10.2017г. о результатах публичных слушаний;

- Постановление №384 от 13.02.2017г.;
- Постановление №4 от 05.05.2016г.;
- Постановление №383 от 13.02.2017г.;
- Генеральный план Большекабанского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ том 1;
- Генеральный план Большекабанского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ том 2;
- Генеральный план Большекабанского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ том 4;
- Генеральный план Габишевского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ;
- Генеральный план Габишевского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ, утверждаемая часть;
- Генеральный план города Лаишево Лаишевского муниципального района РТ, Том 1;
- Генеральный план города Лаишево Лаишевского муниципального района РТ, Том 2;
- Генеральный план города Лаишево Лаишевского муниципального района РТ, Том 3;
- Генеральный план Никольского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ;
- Генеральный план Никольского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ;
- Генеральный план Никольского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.

Характеристики объекта оценки установлены на основании правоустанавливающих документов, сведений, предоставленных Заказчиком, а также доступных Оценщику интернет-источников. Копии указанных документов приведены в Приложении к настоящему отчету.

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

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

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, земельные участки с кад.№ 16:24:090704:1776, 16:24:090704:1777, 16:24:150301:105 имеют обременение аренды.

Оценщик определял справедливую стоимость объектов оценки исходя из предположения, что объекты оценки свободны от любых обременений и ограничений кроме аренды.

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 15.08.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:050801:350
Дата присвоения кадастрового номера	22.10.2009

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна
Площадь, кв. м	1772974
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Размещение домов индивидуальной жилой застройки

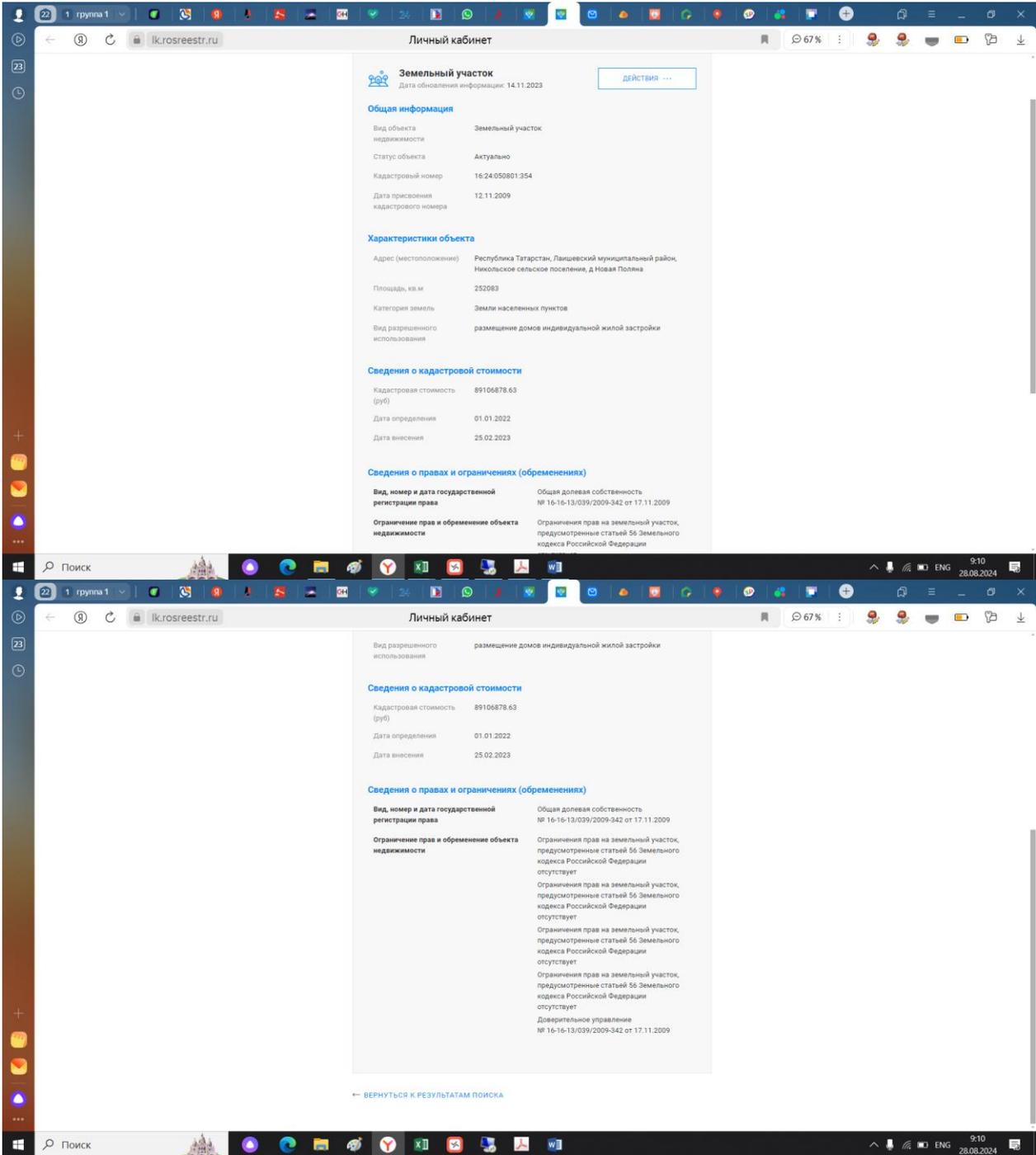
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	616409693.28
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	25.02.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-13/039/2009-064 от 28.10.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-13/039/2009-064 от 28.10.2009 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

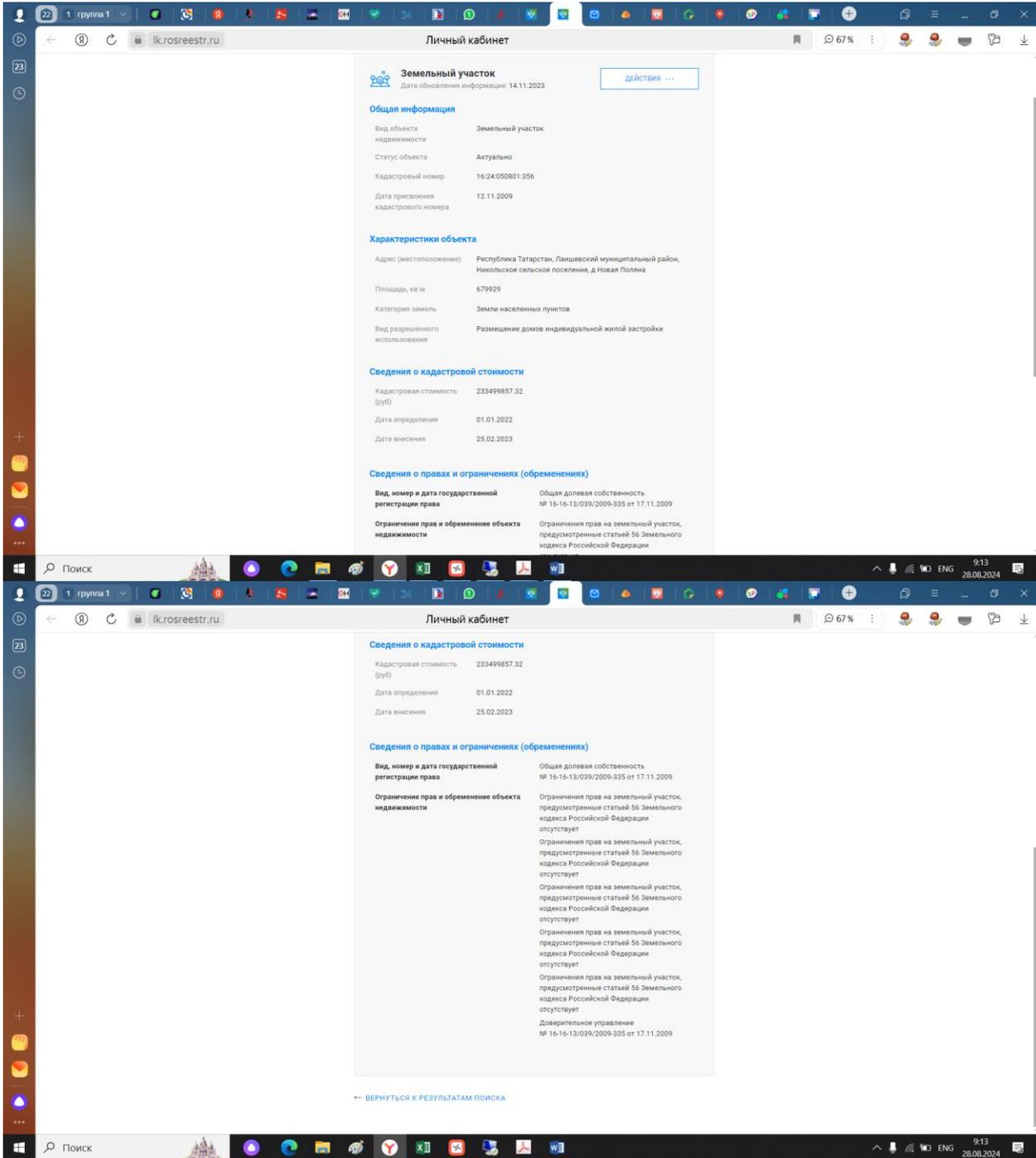
[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)



The screenshot displays the 'Личный кабинет' (Personal Account) interface on the website lk.rosreestr.ru. The page is titled 'Земельный участок' (Land Plot) and shows the following information:

- 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, Ляйшевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна
 - Площадь, кв. м: 252083
 - Категория земель: Земли населенных пунктов
 - Вид разрешенного использования: размещение домов индивидуальной жилой застройки
- Сведения о кадастровой стоимости:**
 - Кадастровая стоимость (руб): 89106878.63
 - Дата определения: 01.01.2022
 - Дата внесения: 25.02.2023
- 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: Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации

At the bottom of the page, there is a link: [← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)



Земельный участок
Дата обновления информации: 14.11.2023

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, Ляйшевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна
Площадь, кв. м	679929
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Размещение домов индивидуальной жилой застройки

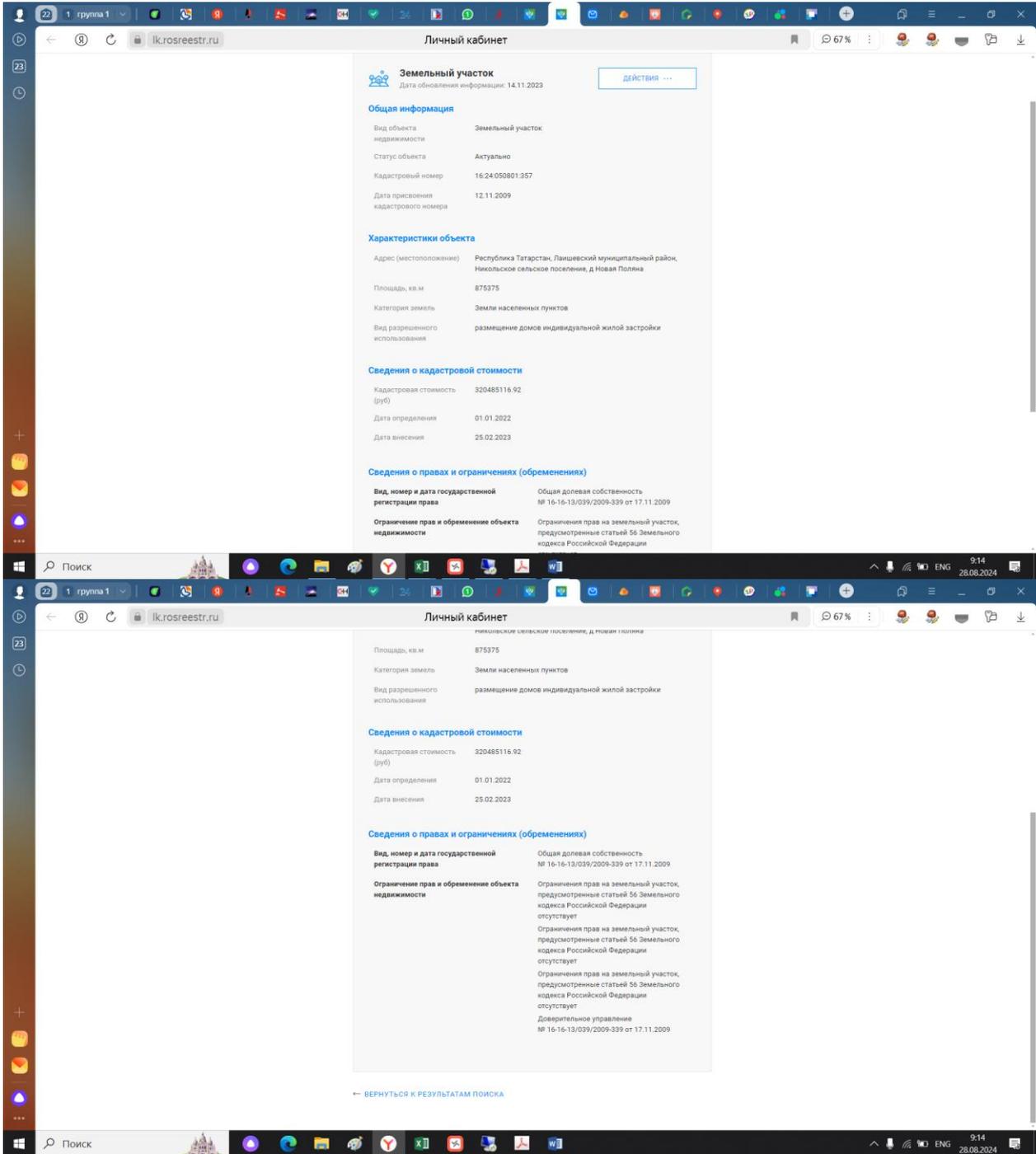
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	233499857.32
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	25.02.2023

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	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Доверительное управление № 16-16-13/039/2009-335 от 17.11.2009

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)



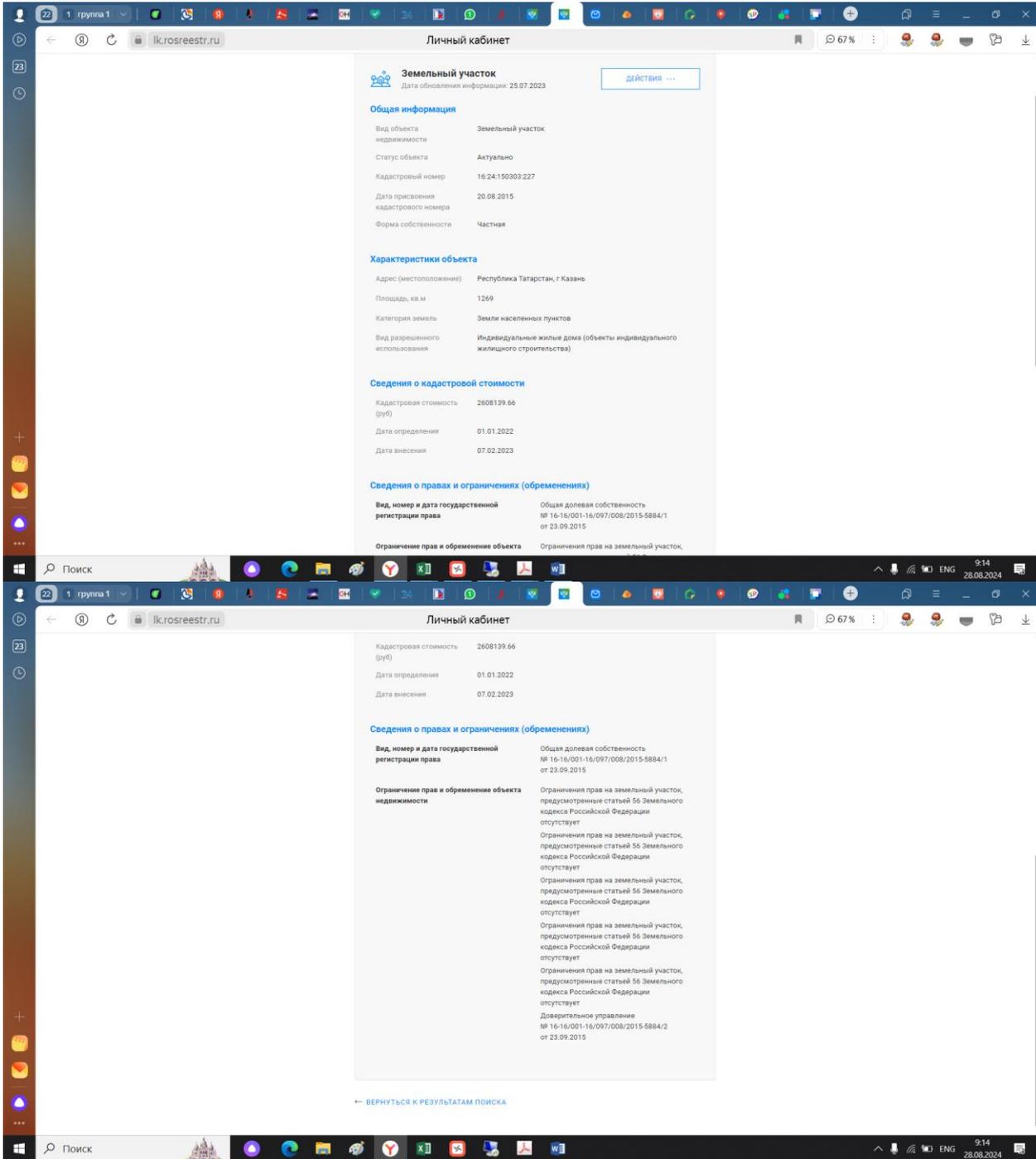
The image shows two screenshots of the 'Личный кабинет' (Personal Cabinet) on the website lk.rosreestr.ru. The top screenshot shows the main page for a land plot with the following details:

- Земельный участок**
Дата обновления информации: 14.11.2023
- 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: размещение домов индивидуальной жилой застройки
- Сведения о кадастровой стоимости**
 - Кадастровая стоимость (руб): 320485116.92
 - Дата определения: 01.01.2022
 - Дата внесения: 25.02.2023
- 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: Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации

The bottom screenshot shows a similar view but with a more detailed list of rights and encumbrances:

- 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:
 - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
 - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
 - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
 - Доверительное управление № 16-16-13/039/2009-339 от 17.11.2009

At the bottom of the second screenshot, there is a link: [← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)



Личный кабинет

Земельный участок
Дата обновления информации: 25.07.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:150303:227
Дата присвоения кадастрового номера	20.09.2015
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, г. Казань
Площадь, кв. м	1269
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)

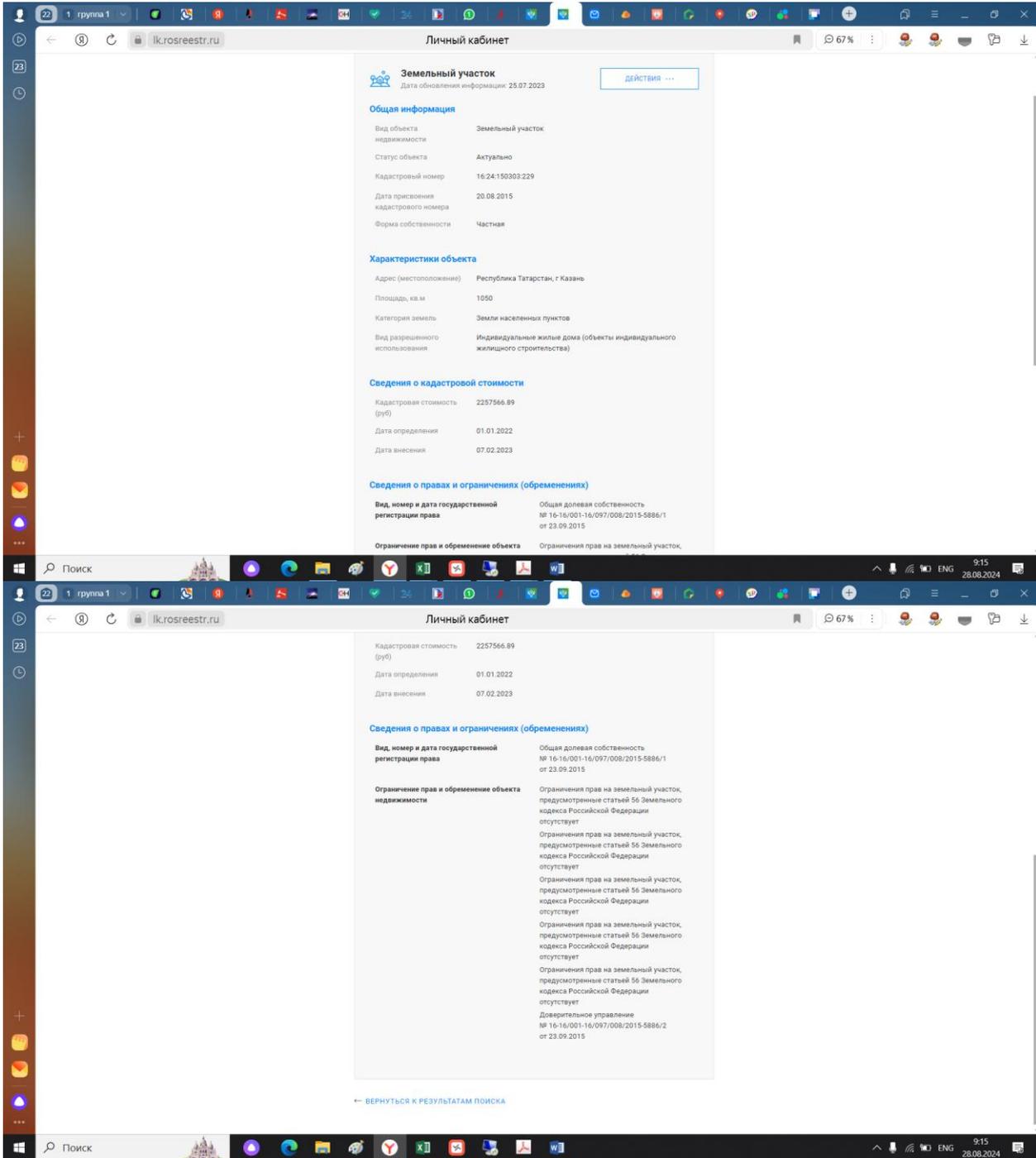
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2608139.66
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	07.02.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16/001-16/097/008/2015-5884/1 от 23.09.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Доверительное управление № 16-16/001-16/097/008/2015-5884/2 от 23.09.2015

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)



Личный кабинет

Земельный участок
Дата обновления информации: 25.07.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:150303:229
Дата присвоения кадастрового номера	20.09.2015
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, г. Казань
Площадь, кв. м	1050
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)

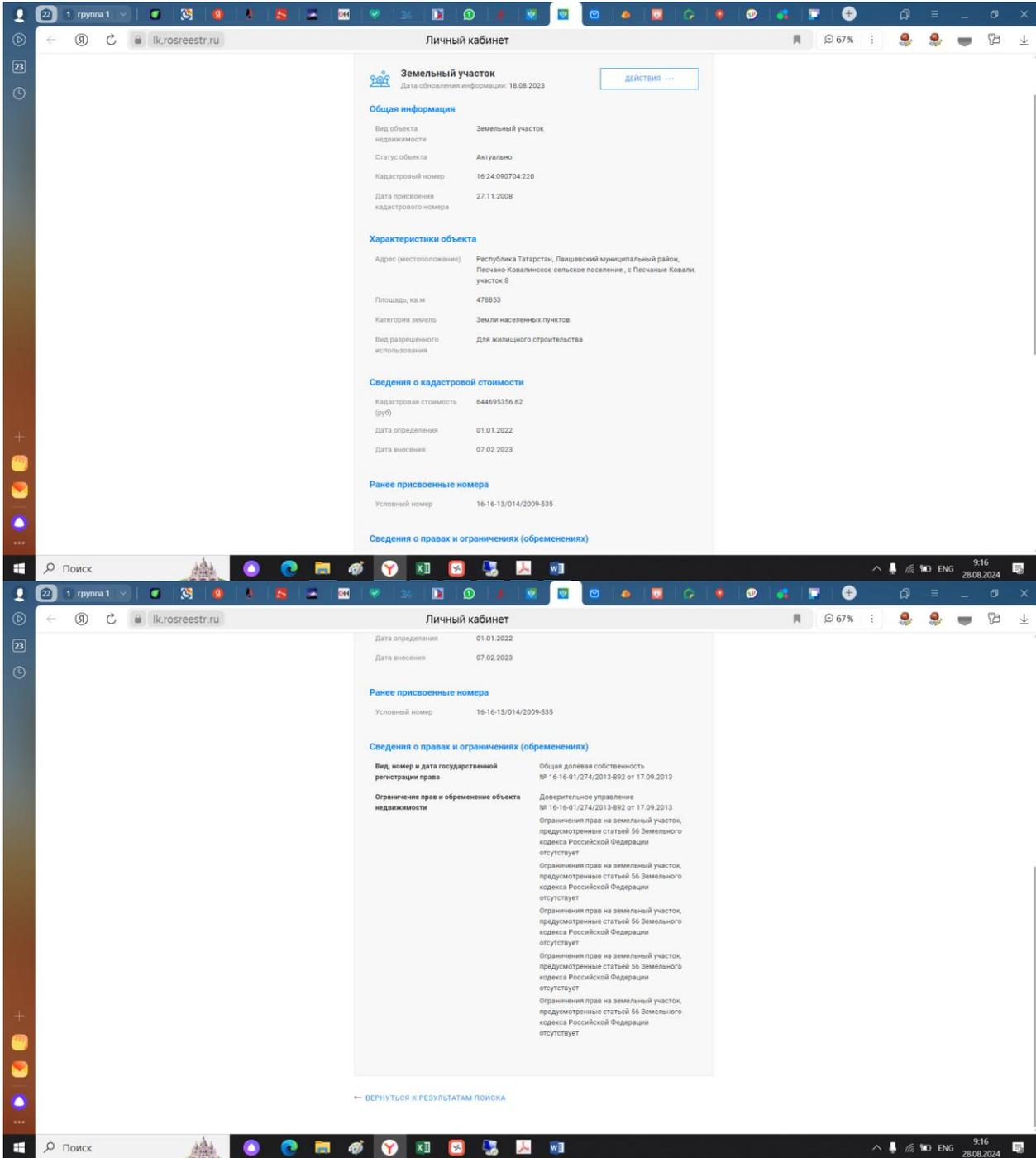
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2257566.89
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	07.02.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16/001-16/097/008/2015-5886/1 от 23.09.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Доверительное управление № 16-16/001-16/097/008/2015-5886/2 от 23.09.2015

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)



Личный кабинет

Земельный участок
Дата обновления информации: 18.08.2023

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	478953
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для жилищного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	644695356.62
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	07.02.2023

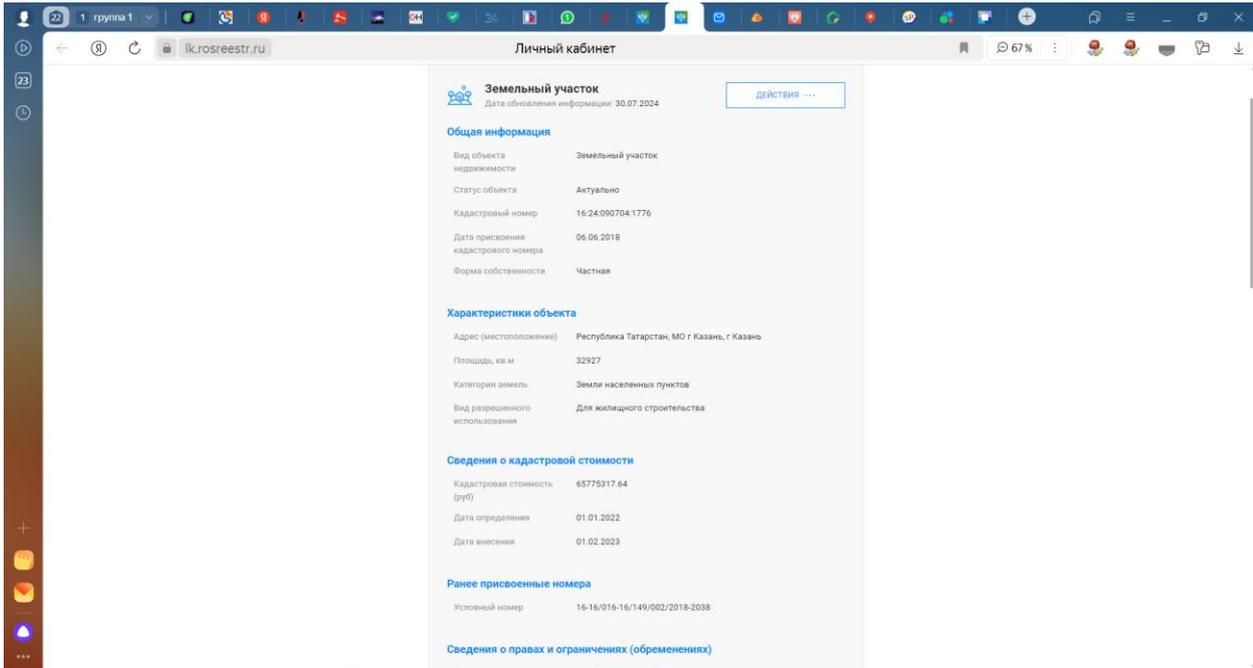
Ранее присвоенные номера

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 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)



Личный кабинет

Земельный участок
Дата обновления информации: 30.07.2024

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	Для жилищного строительства

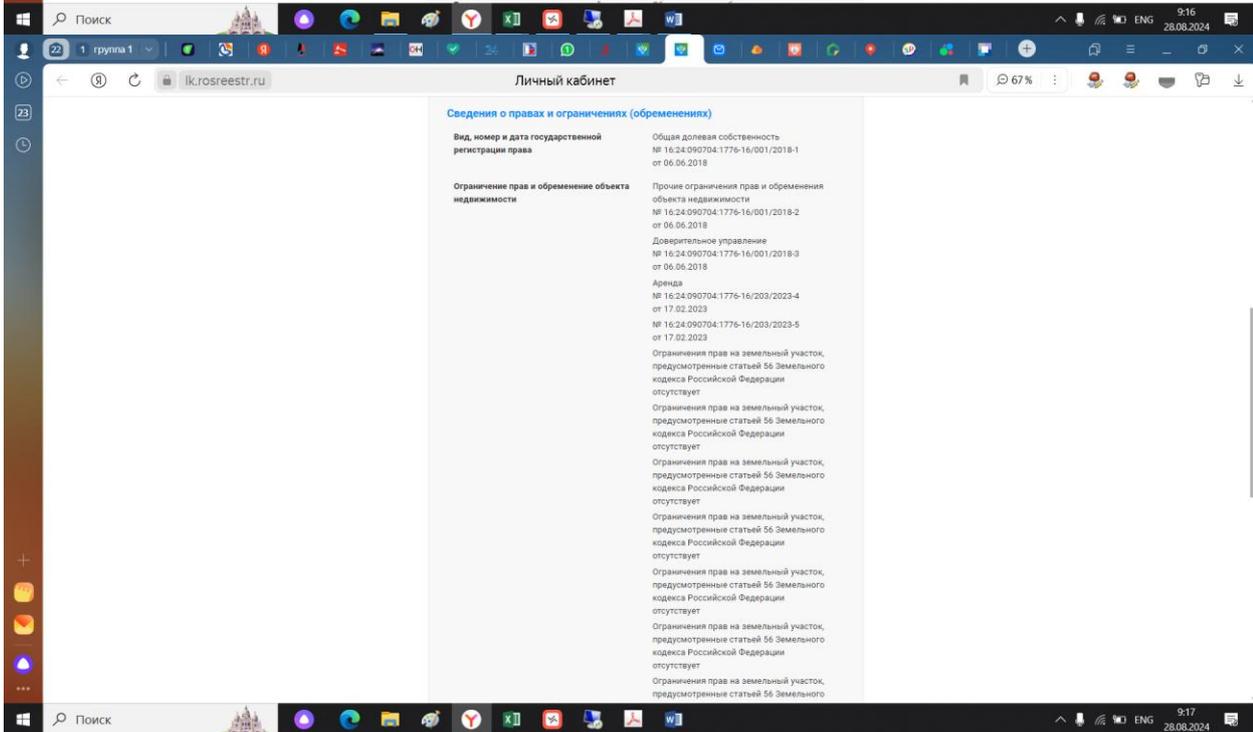
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	65775317.64
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	01.02.2023

Ранее присвоенные номера

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

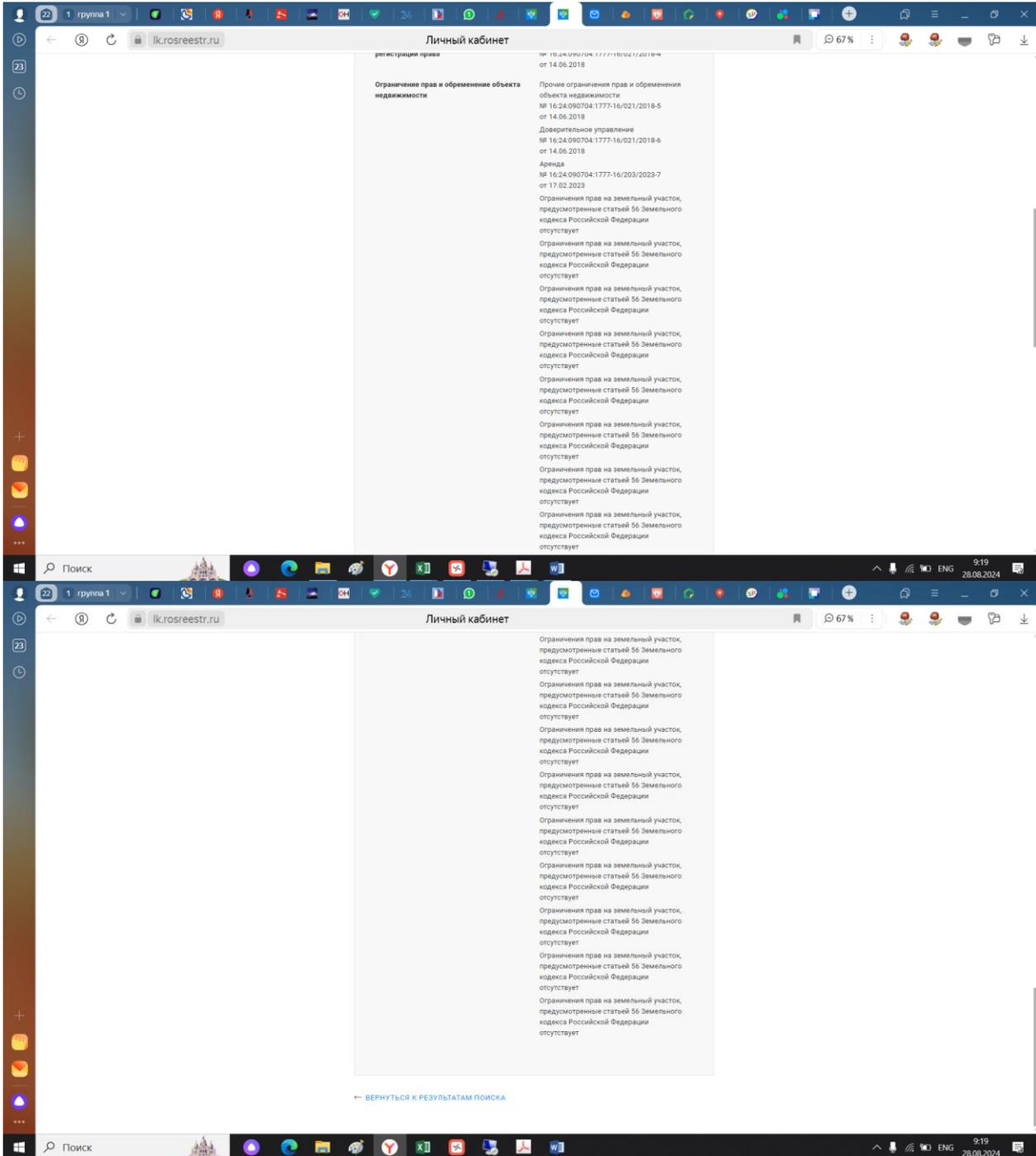
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)



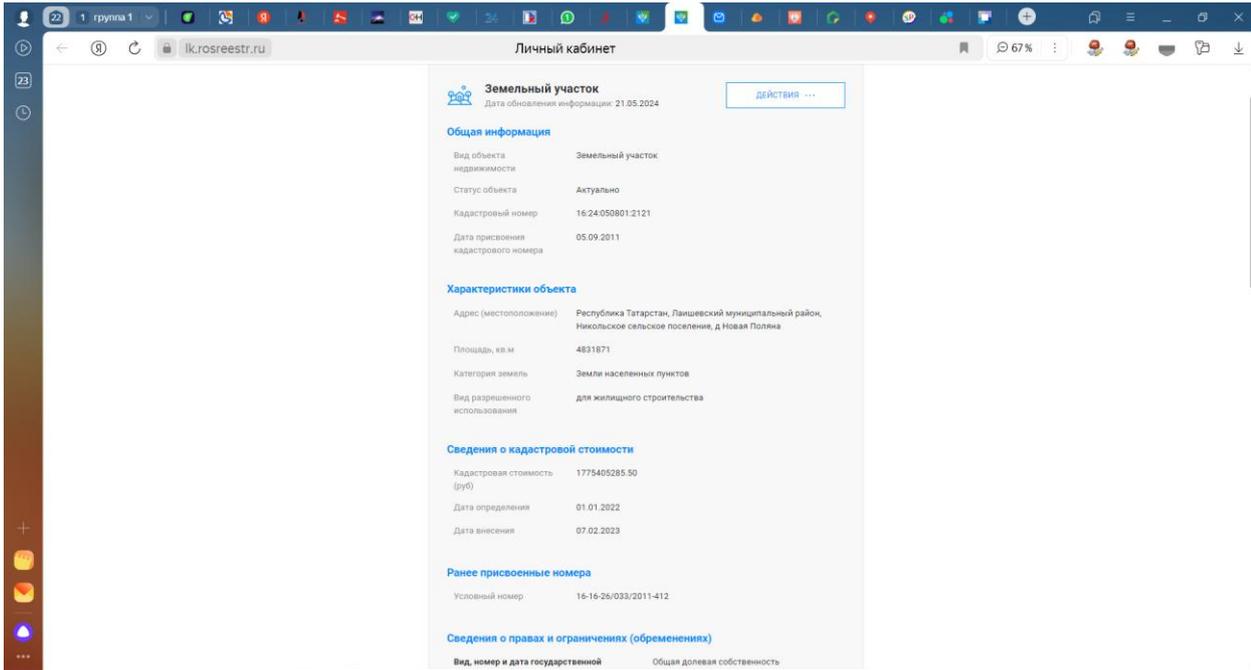
Личный кабинет

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 Аренда № 16:24:090704:1776-16/203/2023-4 от 17.02.2023 № 16:24:090704:1776-16/203/2023-5 от 17.02.2023 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют



The image shows two screenshots of a web browser displaying the 'Личный кабинет' (Personal Cabinet) on the website ik.rosreestr.ru. The browser's address bar shows the URL 'ik.rosreestr.ru' and the page title is 'Личный кабинет'. The page content is divided into two columns. The left column is titled 'регистрация прав' (rights registration) and contains the following information: 'Ограничение прав и обременение объекта недвижимости' (Restriction of rights and encumbrance of the object of real estate), 'Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости' (Other restrictions of rights and encumbrances of the object of real estate), 'Доверительное управление' (Trust management), and 'Аренда' (Lease). The right column lists several entries, each starting with 'Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют' (Restrictions of rights on a land plot, provided for in Article 56 of the Land Code of the Russian Federation are absent). At the bottom of the page, there is a blue link that says '← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА' (← RETURN TO SEARCH RESULTS). The browser's taskbar at the bottom shows various application icons and the system tray with the date '28.08.2024' and time '9:19'.



Земельный участок
Дата обновления информации: 21.05.2024

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	4831871
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для жилищного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

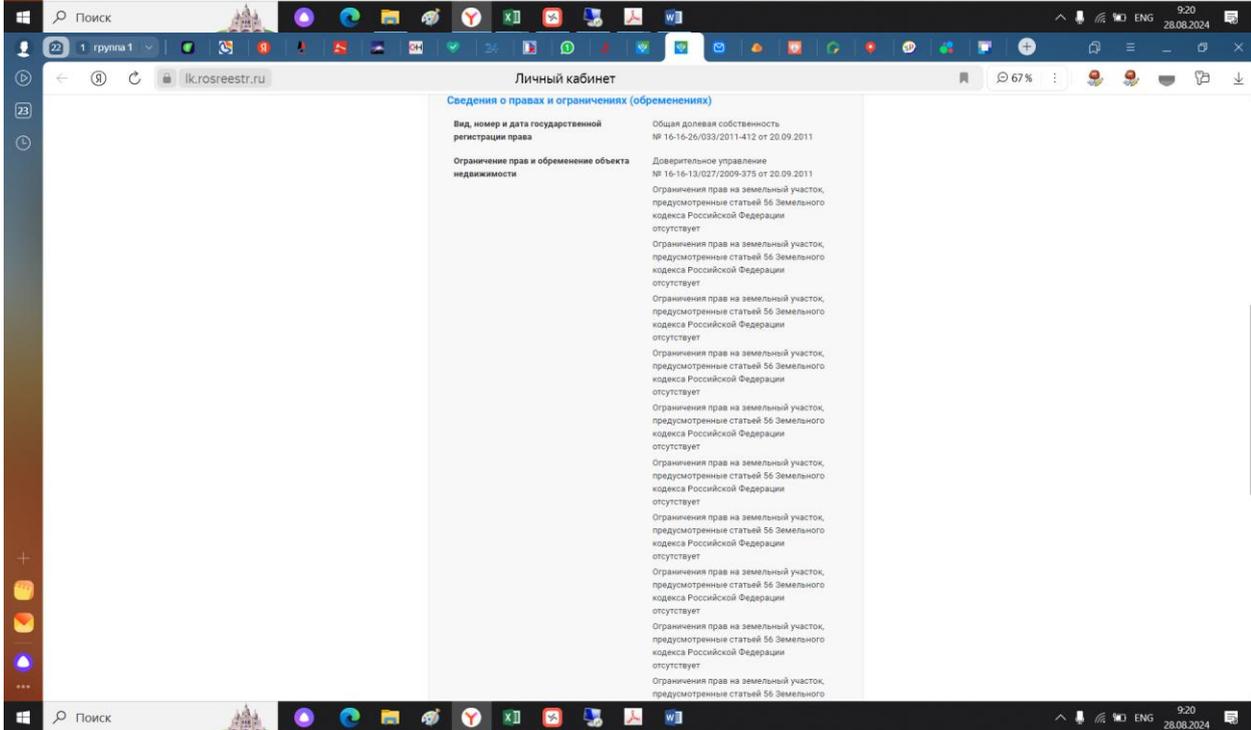
Кадастровая стоимость (руб)	1775405285.50
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	07.02.2023

Ранее присвоенные номера

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

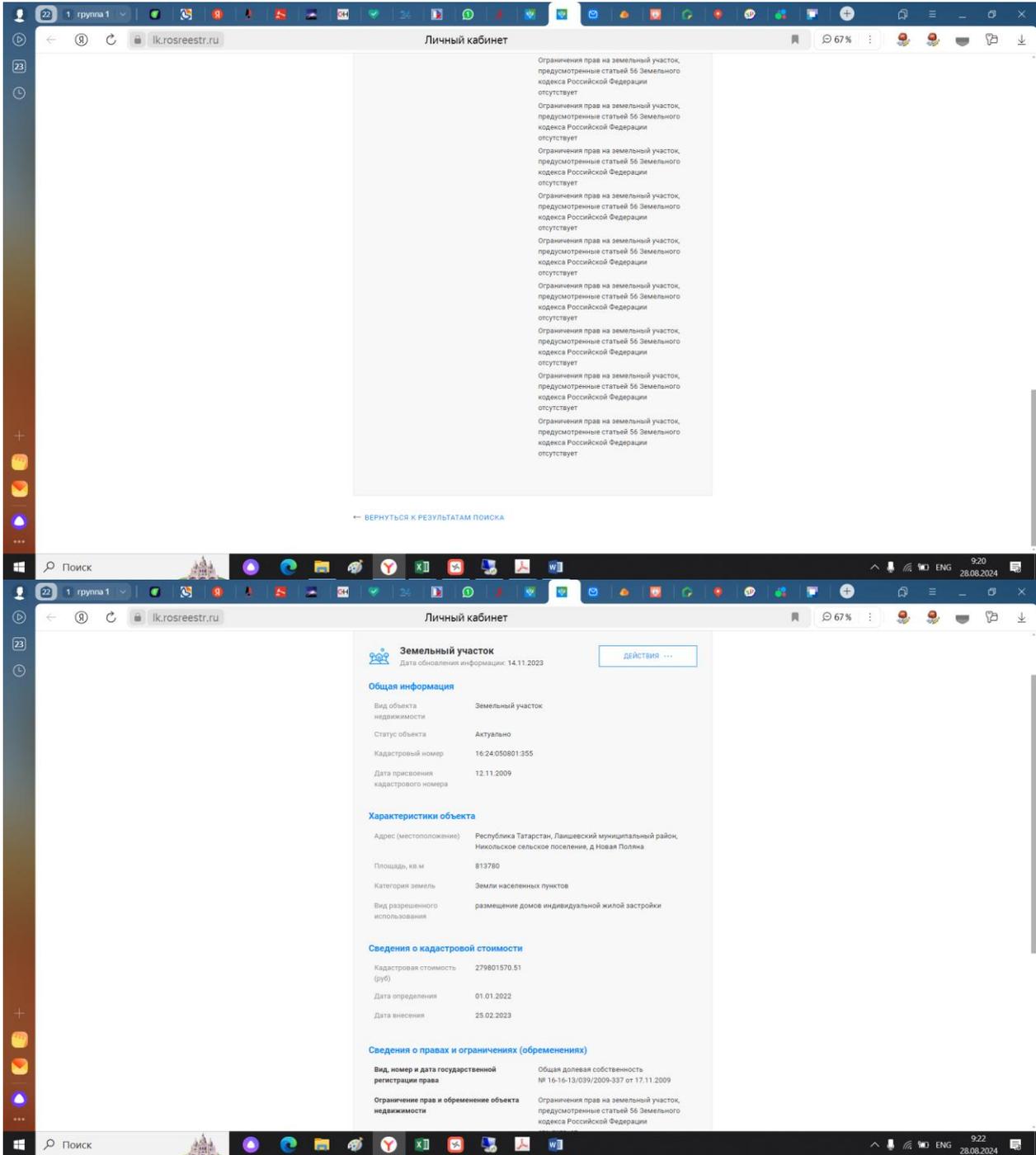
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-26/033/2011-412 от 20.09.2011
---	---



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 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют



Личный кабинет

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Земельный участок
Дата обновления информации: 14.11.2023 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

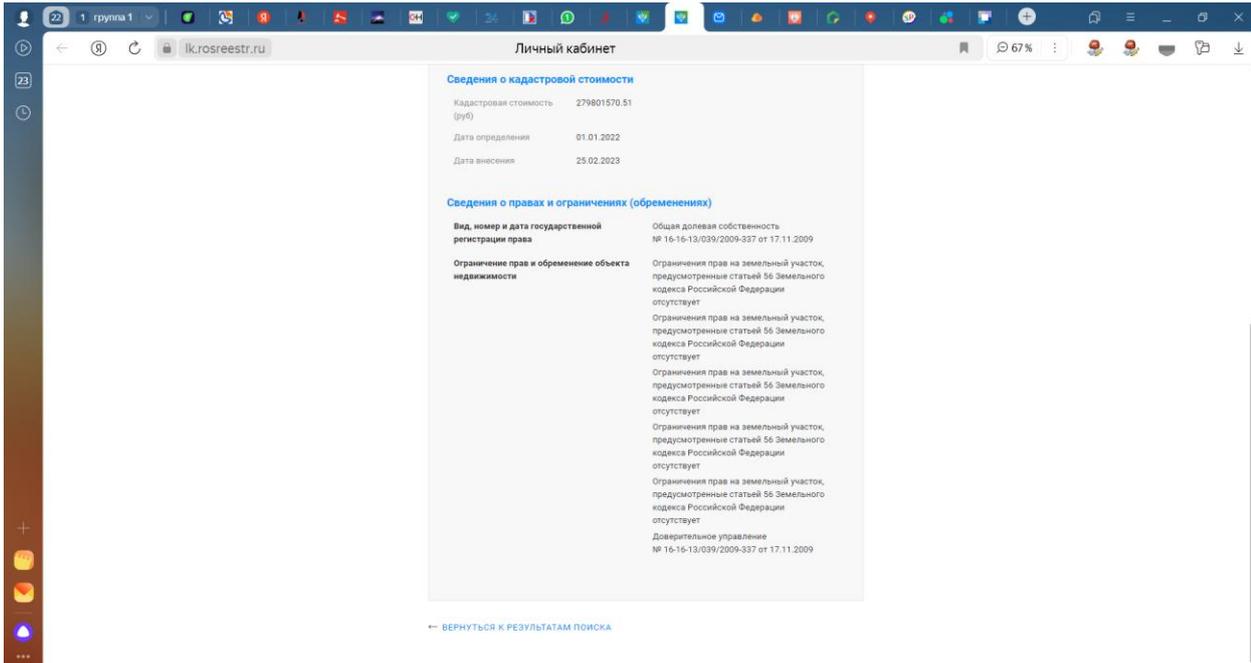
Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Ланцевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна
Площадь, кв. м	813780
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	размещение домов индивидуальной жилой застройки

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	279801570.51
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	25.02.2023

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	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации



Личный кабинет

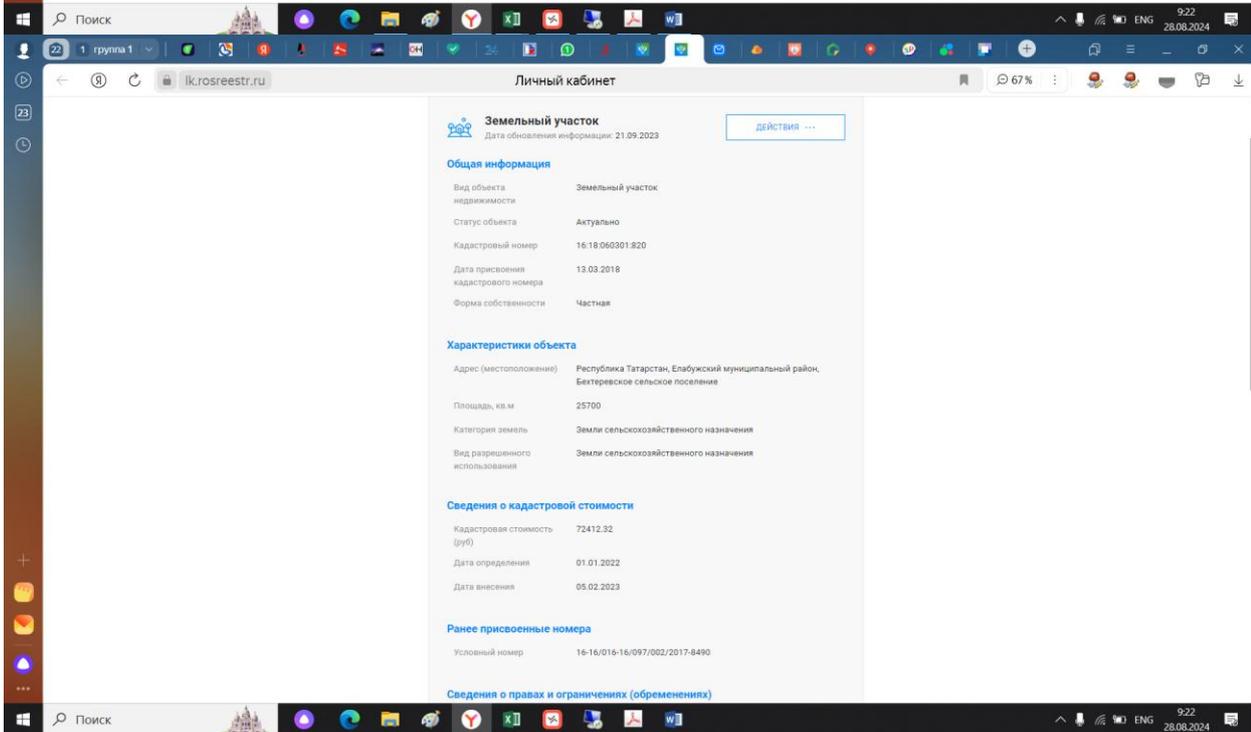
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	279801570.51
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	25.02.2023

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	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
	Доверительное управление № 16-16-13/039/2009-337 от 17.11.2009

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)



Личный кабинет

Земельный участок
Дата обновления информации: 21.09.2023 [ДЕЙСТВИЯ ...](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:18:060301:820
Дата присвоения кадастрового номера	13.03.2019
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

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

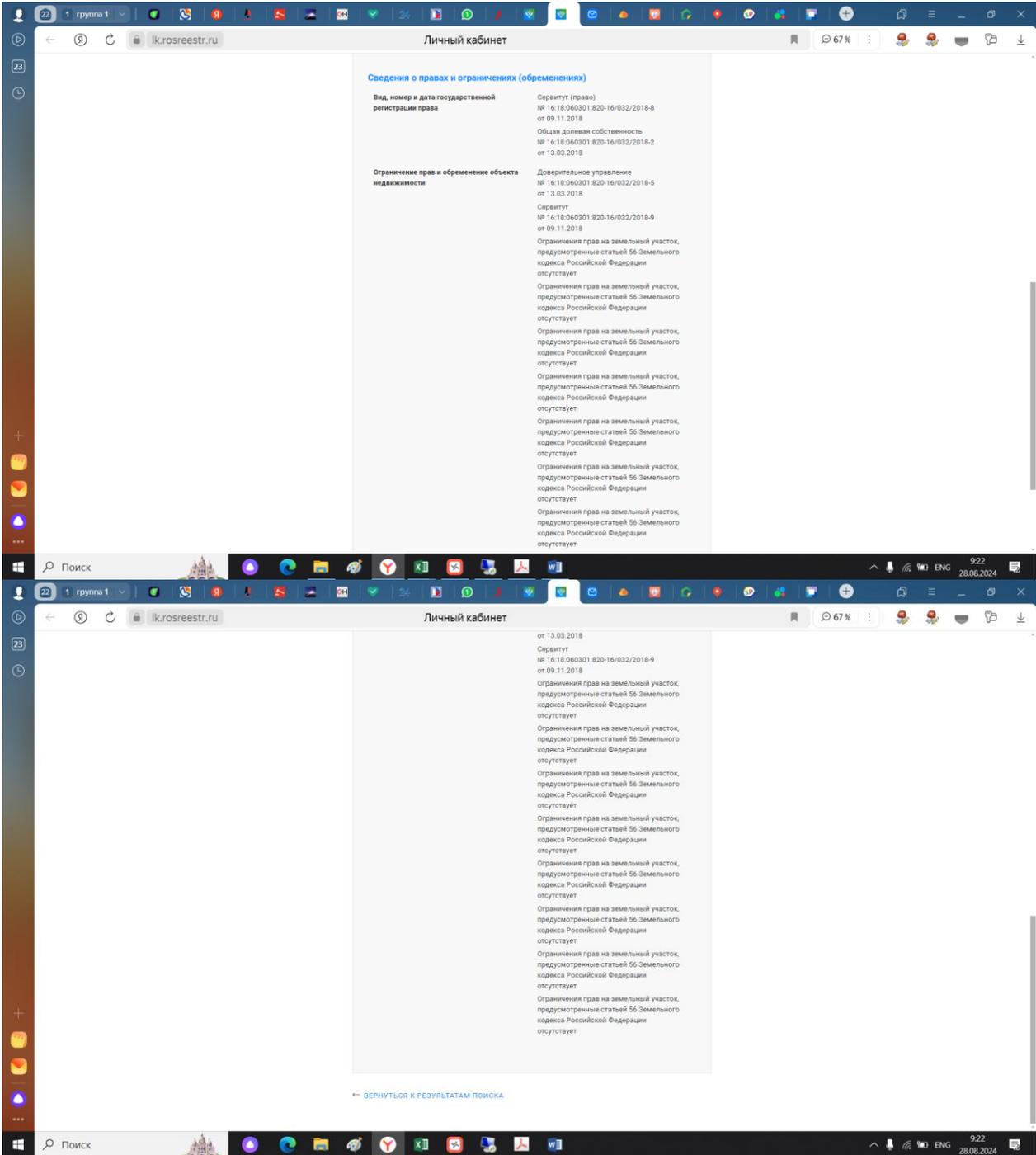
Сведения о кадастровой стоимости

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)



The screenshot shows two instances of a web browser displaying the 'Личный кабинет' (Personal Cabinet) on the website ik.rosreestr.ru. The page title is 'Личный кабинет' and the URL is 'ik.rosreestr.ru'. The main content area is titled 'Сведения о правах и ограничениях (обременениях)' (Information about rights and restrictions (encumbrances)).

The first instance shows a table with the following data:

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
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

The second instance shows a continuation of the same information, starting with 'от 13.03.2018' and listing the same servitude and restriction details as the first instance. At the bottom of the second instance, there is a link: [← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Личный кабинет

Земельный участок

Дата обновления информации: 26.06.2024

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:090705:63
Дата присвоения кадастрового номера	05.09.2011

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Ляйшевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение
Площадь, кв.м	1619263
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Сельскохозяйственное производство

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	44985393,11
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	12.02.2023

Ранее присвоенные номера

Условный номер	16-16-26/033/2011-413
----------------	-----------------------

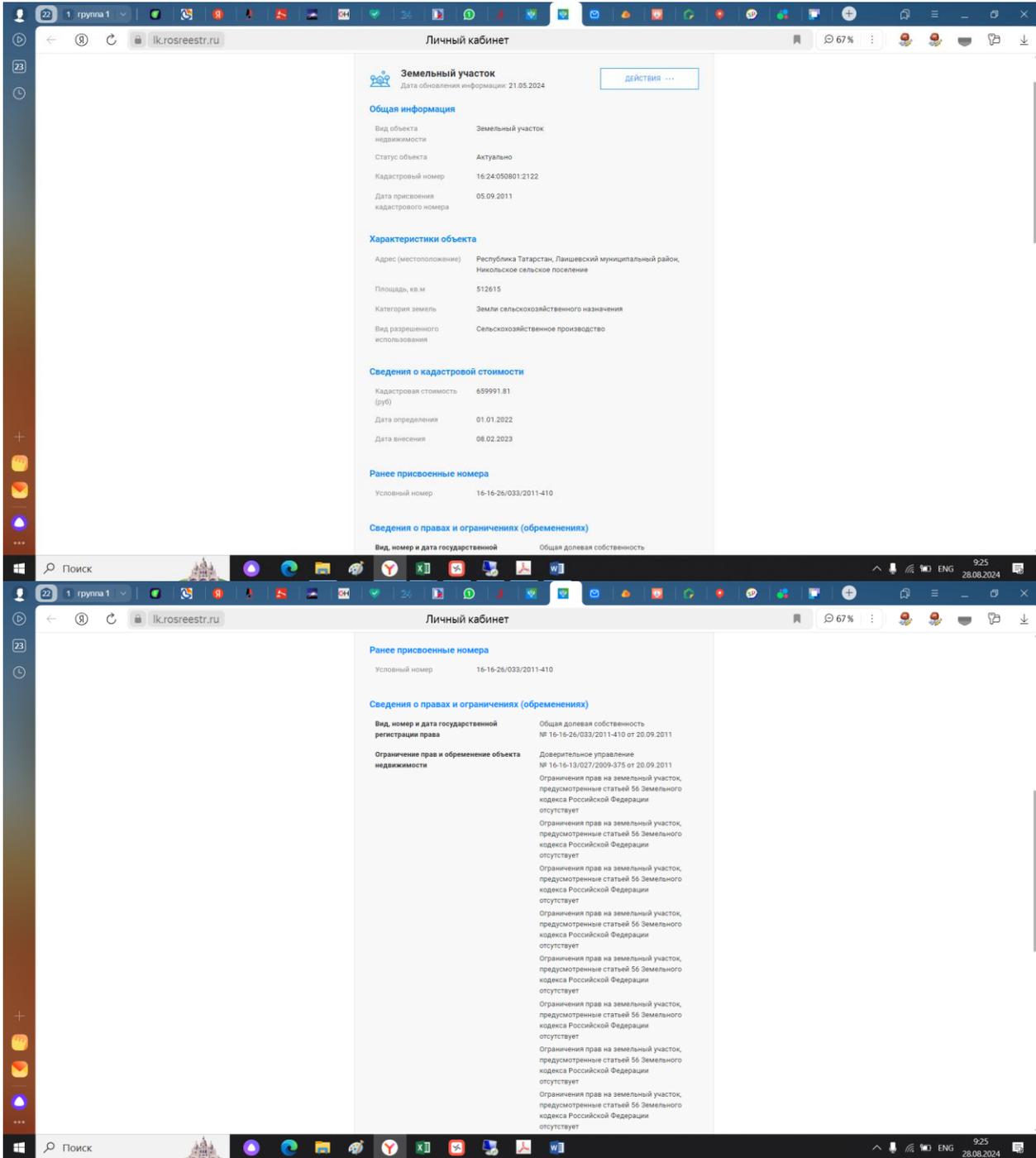
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-26/033/2011-413 от 20.09.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-13/027/2009-375 от 20.09.2011 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

Личный кабинет

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-26/033/2011-413 от 20.09.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-13/027/2009-375 от 20.09.2011 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют



Личный кабинет

Земельный участок
Дата обновления информации: 21.05.2024

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

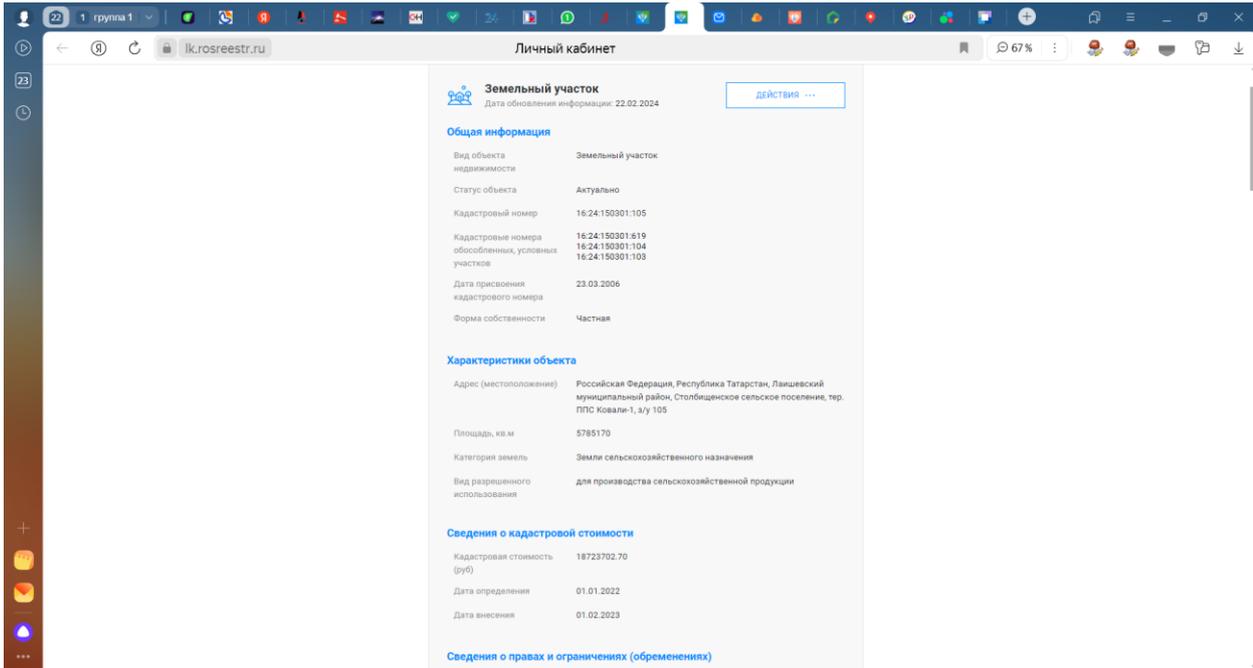
Кадастровая стоимость (руб)	659991.81
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	08.02.2023

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 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют



Личный кабинет

Земельный участок
Дата обновления информации: 22.02.2024

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:150301:105
Кадастровые номера обособленных, условных участков	16:24:150301:619 16:24:150301:104 16:24:150301:103
Дата присвоения кадастрового номера	23.03.2006
Форма собственности	Частная

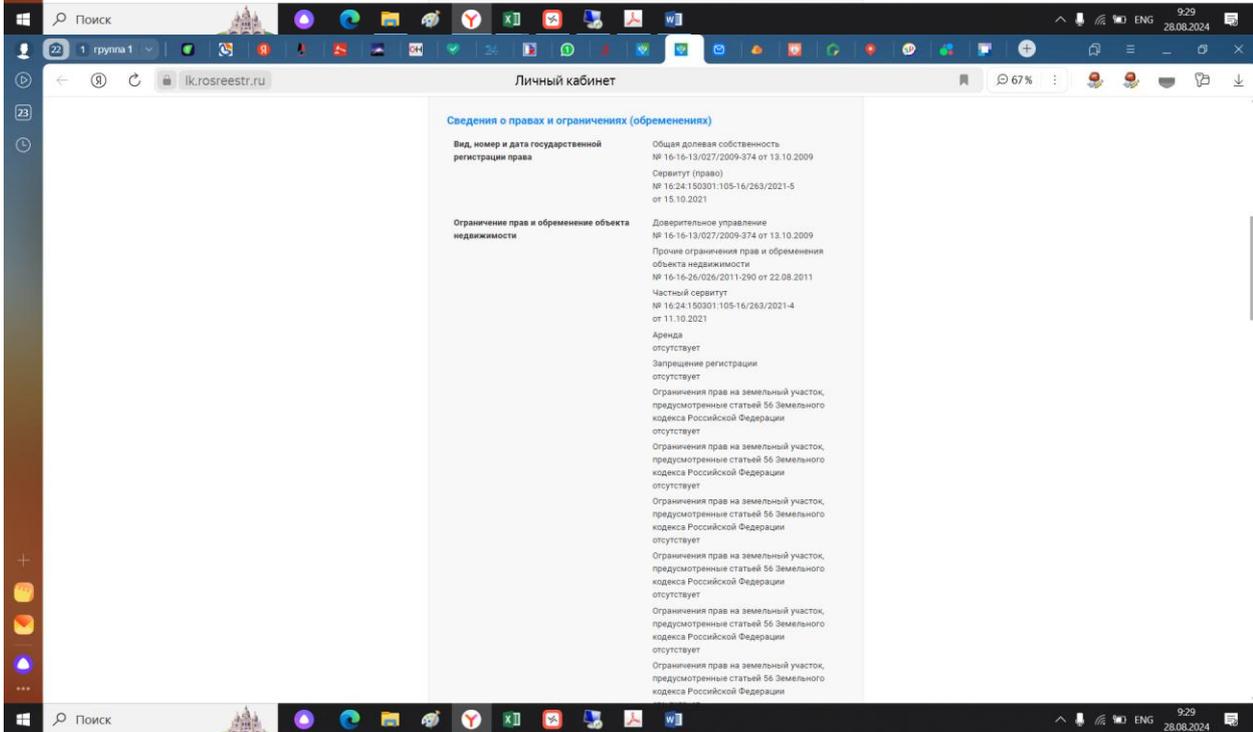
Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Ляйшевский муниципальный район, Столбичинское сельское поселение, тер. ППС Ковали-1, з/у 105
Площадь, кв. м	5785170
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для производства сельскохозяйственной продукции

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	18723702.70
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	01.02.2023

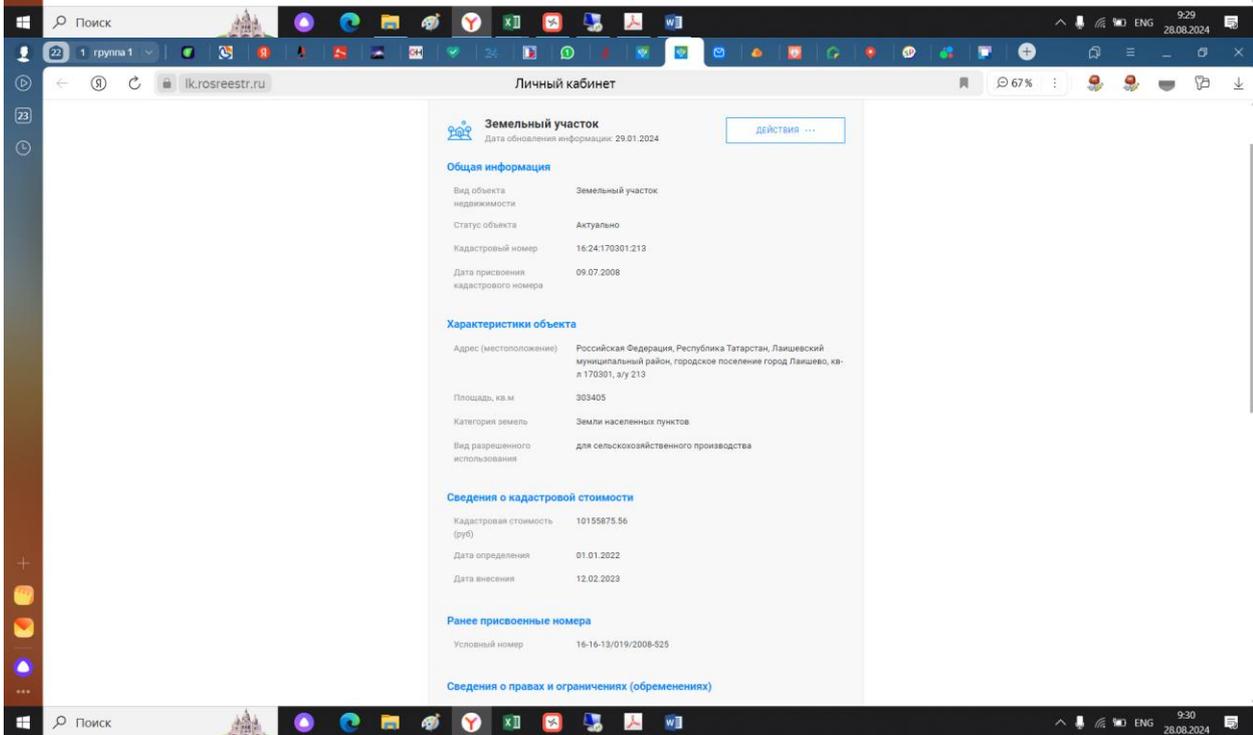
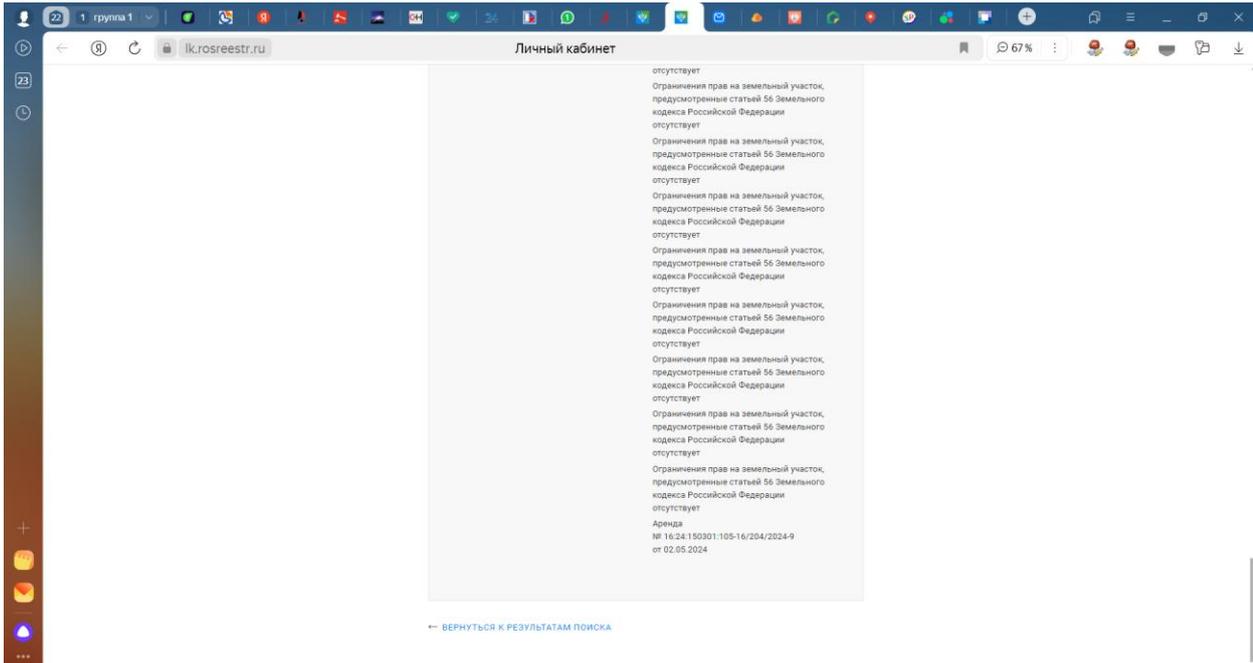
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

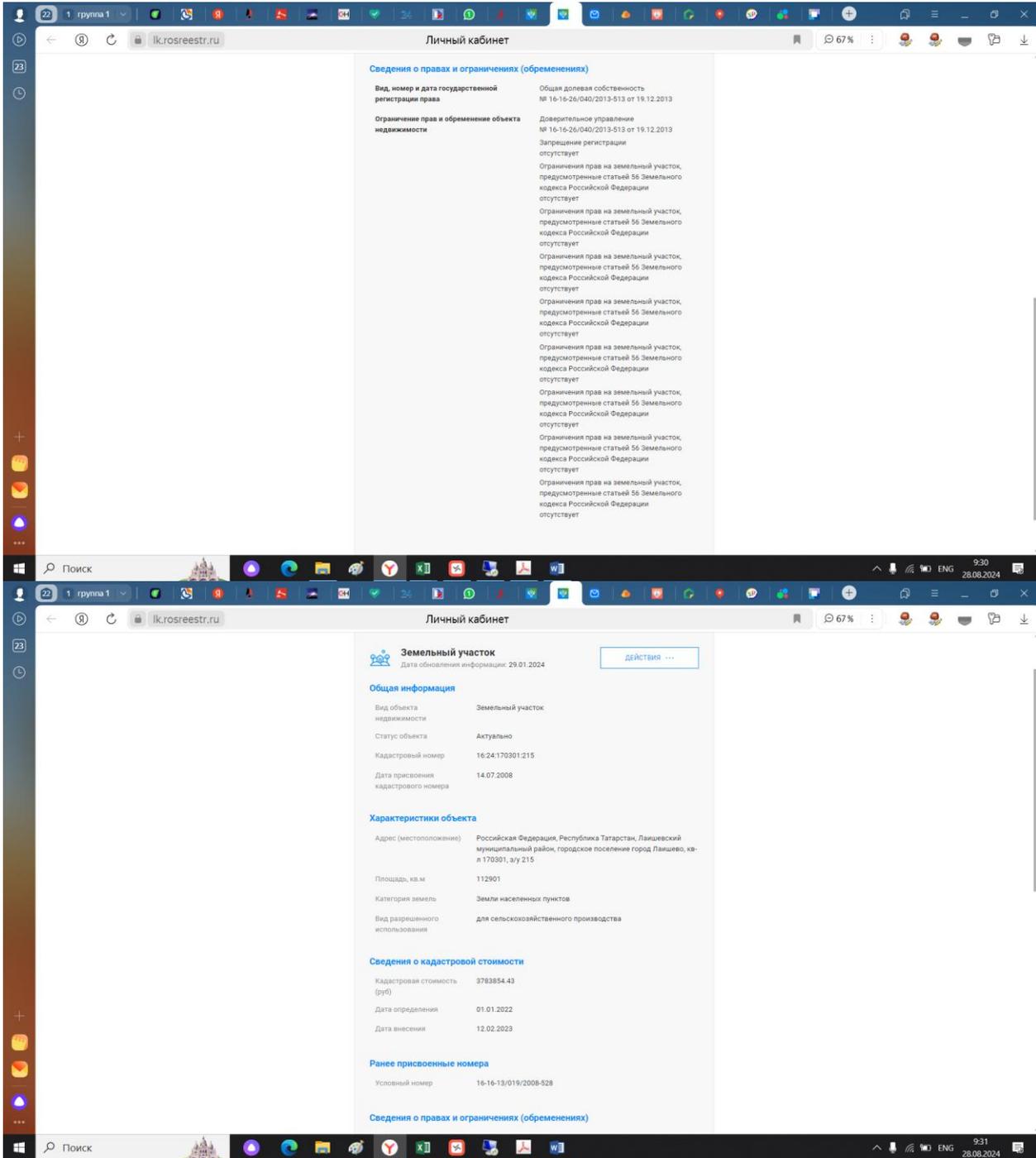


Личный кабинет

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16-16-13/027/2009-374 от 13.10.2009 Сервитут (право) № 16:24:150301:105-16/263/2021-5 от 15.10.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16-16-13/027/2009-374 от 13.10.2009 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 16-16-26/026/2011-290 от 22.08.2011 Частный сервитут № 16:24:150301:105-16/263/2021-4 от 11.10.2021 Аренда отсутствует Запрещение регистрации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют





Личный кабинет

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 Запрещение регистрации: отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

Земельный участок
Дата обновления информации: 29.01.2024

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. 170301, з/у 215
Площадь, кв. м	112901
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного производства

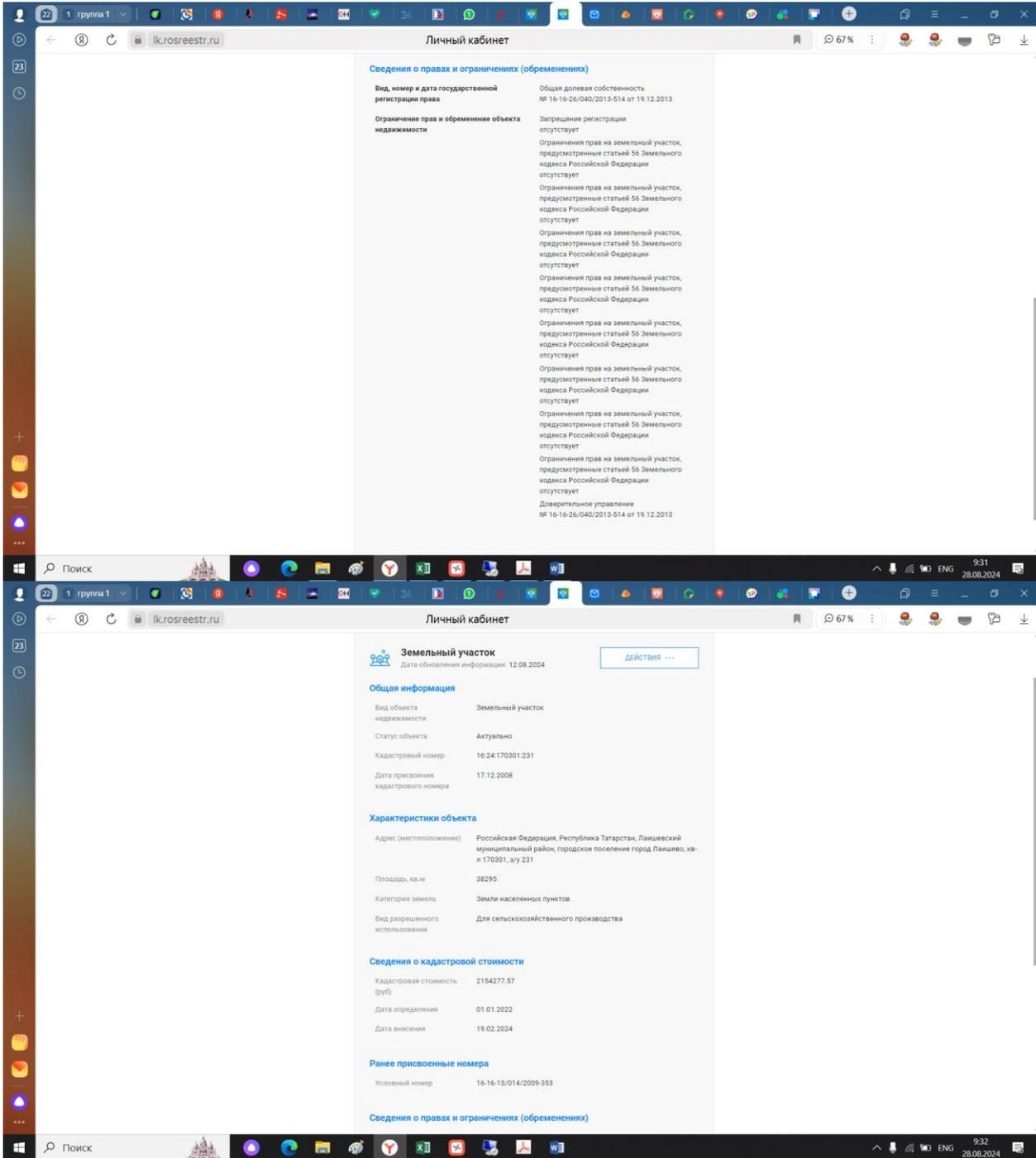
Сведения о кадастровой стоимости

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)



Личный кабинет

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	Запрещение регистрации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Доверительное управление № 16-16-26/040/2013-514 от 19.12.2013

Земельный участок
Дата обновления информации: 12.08.2024

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

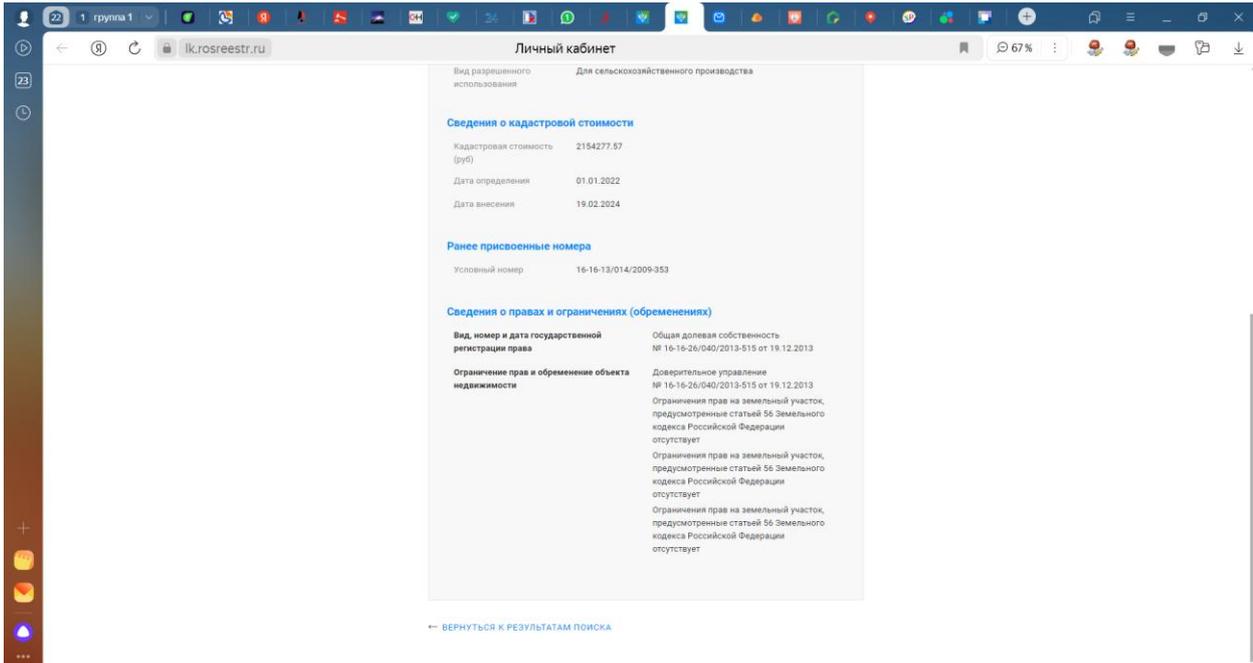
Сведения о кадастровой стоимости

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)



Личный кабинет

lk.rosreestr.ru

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

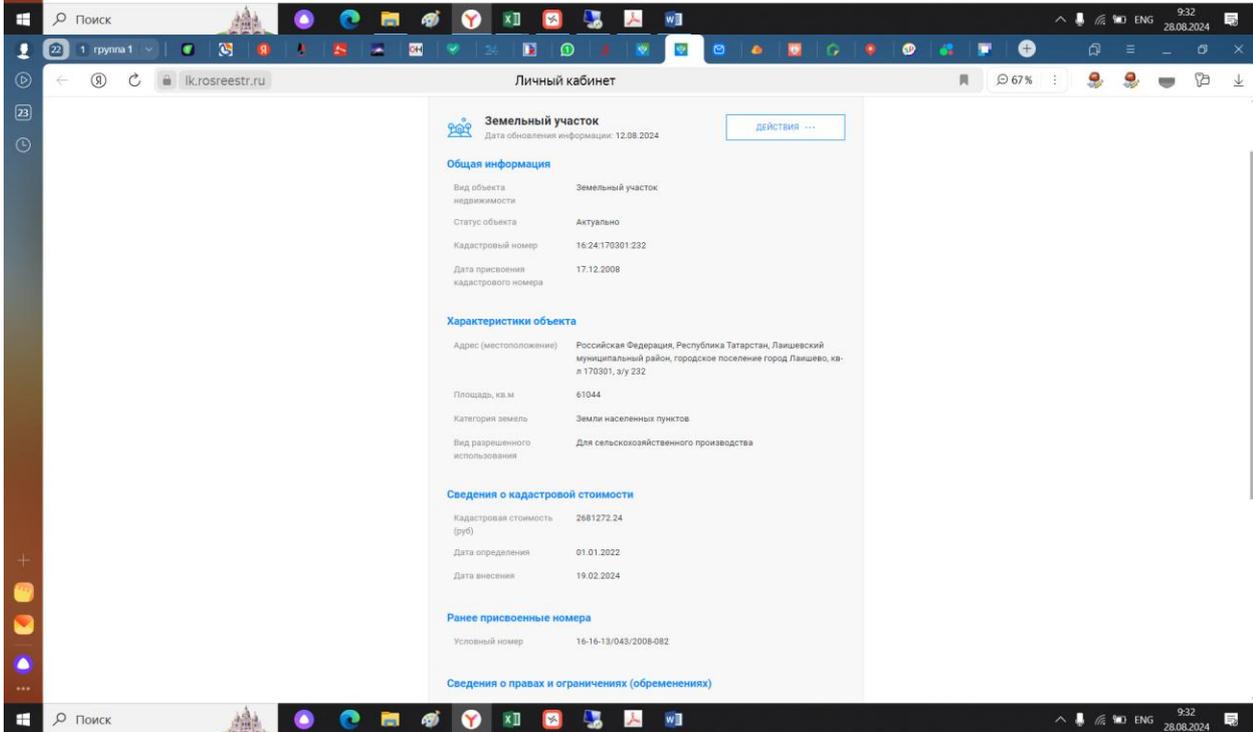
Ранее присвоенные номера

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 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)



Личный кабинет

lk.rosreestr.ru

Земельный участок
Дата обновления информации: 12.08.2024 [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 земли	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства

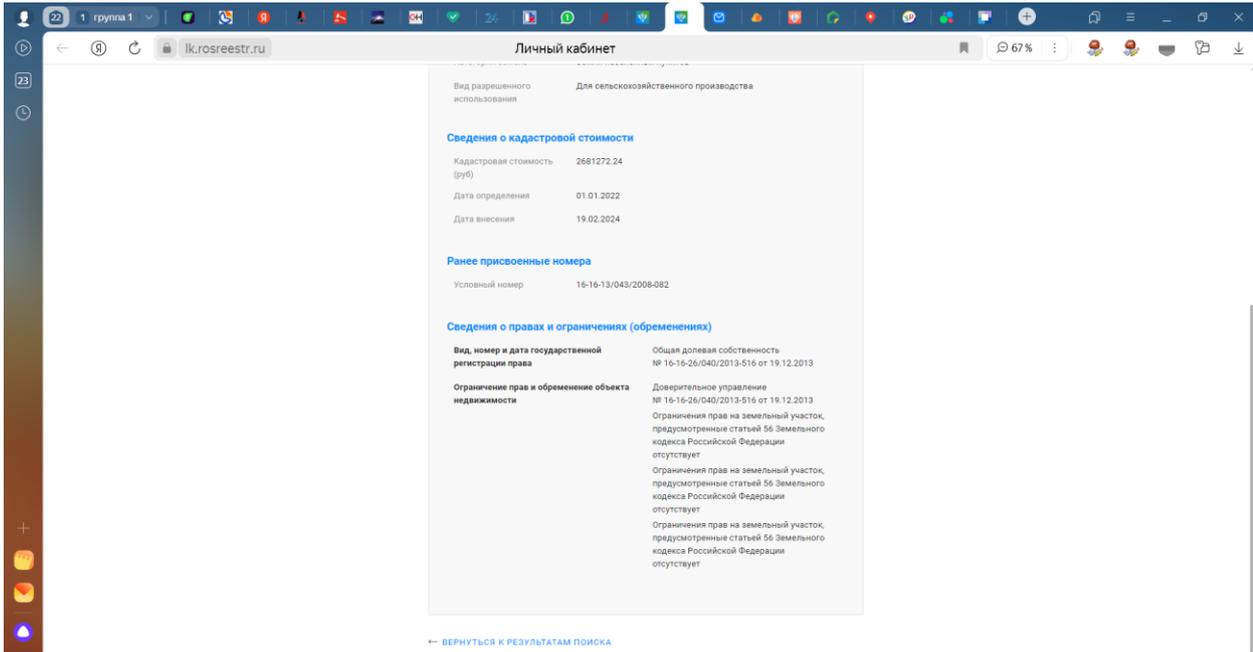
Сведения о кадастровой стоимости

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)



Личный кабинет

lk.rosreestr.ru

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

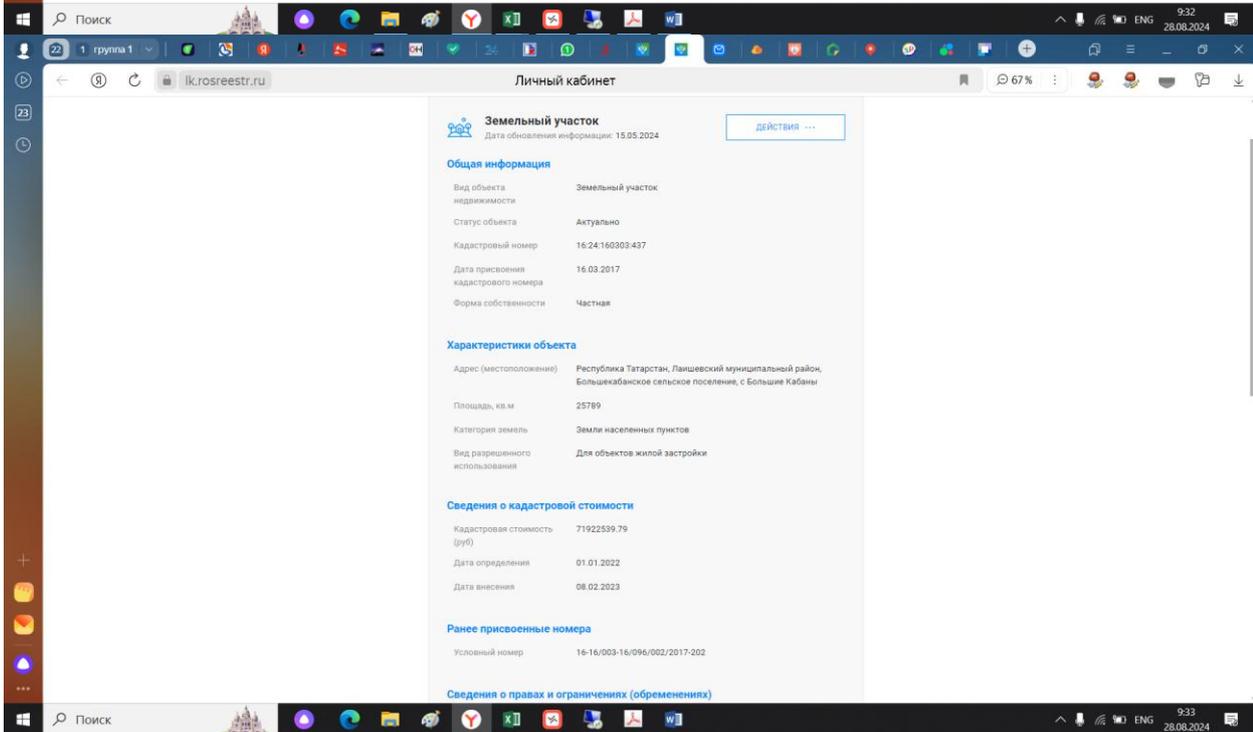
Ранее присвоенные номера

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 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)



Личный кабинет

lk.rosreestr.ru

Земельный участок
Дата обновления информации: 15.05.2024

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, Ланшевский муниципальный район, Большаякабанское сельское поселение, с Большая Кабаны
Площадь, кв. м	25789
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для объектов жилой застройки

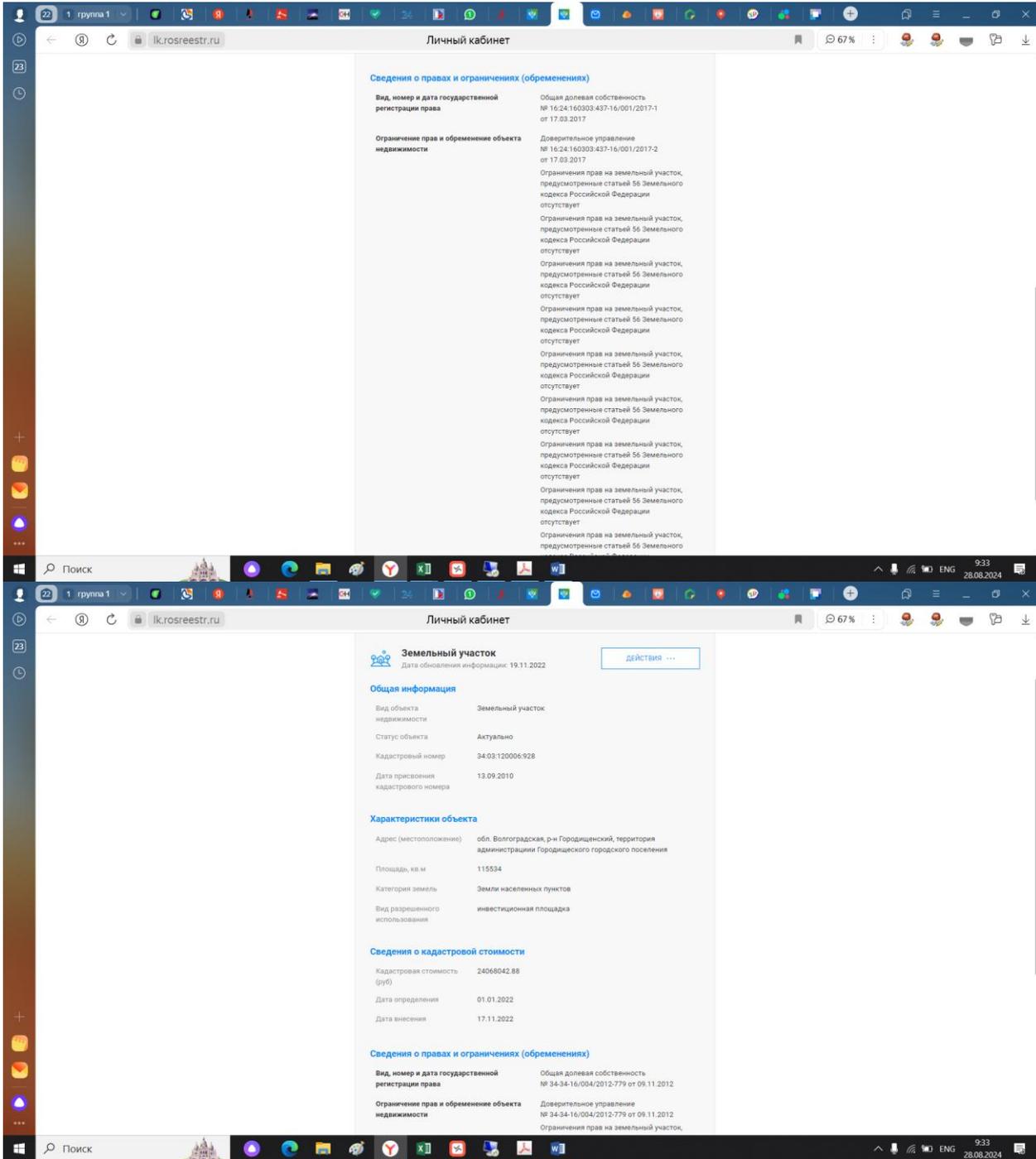
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	71922539.79
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	08.02.2023

Ранее присвоенные номера

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

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)



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 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

Земельный участок
Дата обновления информации: 19.11.2022

Общая информация

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

Характеристики объекта

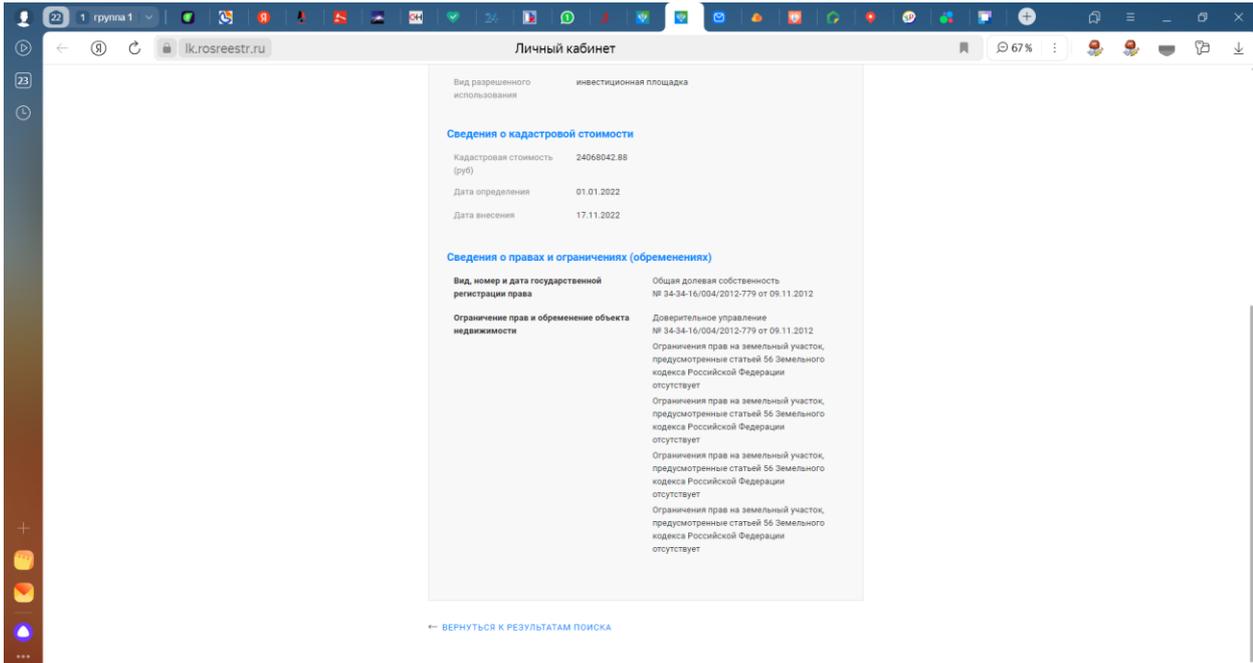
Адрес (местоположение)	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищеского городского поселения
Площадь, кв. м	115534
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	инвестиционная площадка

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 Ограничения прав на земельный участок,



Личный кабинет

lk.rosreestr.ru

Вид разрешенного использования: инвестиционная площадка

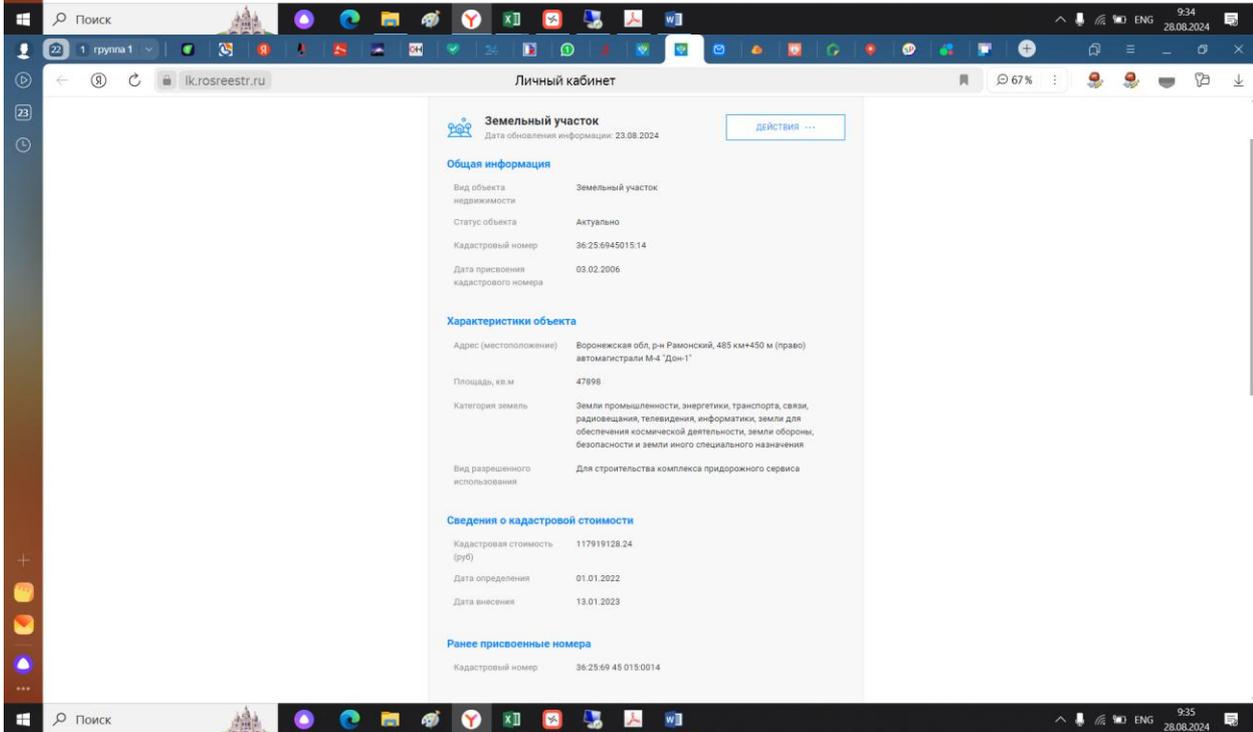
Сведения о кадастровой стоимости

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 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)



Личный кабинет

lk.rosreestr.ru

Земельный участок
Дата обновления информации: 23.08.2024

[ДЕЙСТВИЯ ...](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	36:25:69:45015:14
Дата присвоения кадастрового номера	03.02.2006

Характеристики объекта

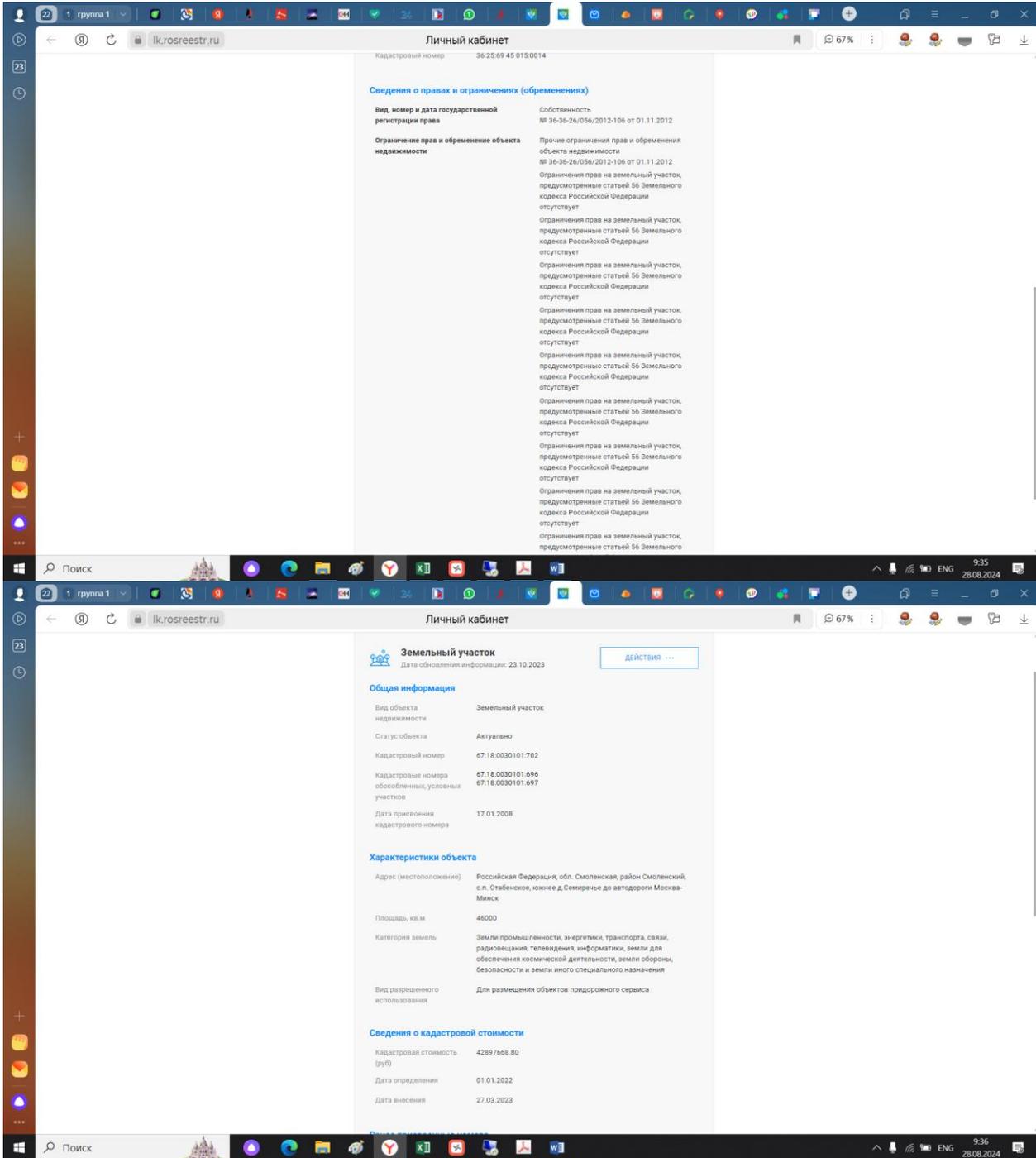
Адрес (местоположение)	Воронежская обл, р-н Рамонский, 485 км+450 м (право) автомагистрали М4 "Дон-1"
Площадь, кв. м	47898
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики; земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности 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
-------------------	----------------------



Личный кабинет
Кадастровый номер: 36:25:09:45:015:0014

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 36-36-26/056/2012-105 от 01.11.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 36-36-26/056/2012-105 от 01.11.2012 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

Земельный участок
Дата обновления информации: 23.10.2023

Общая информация

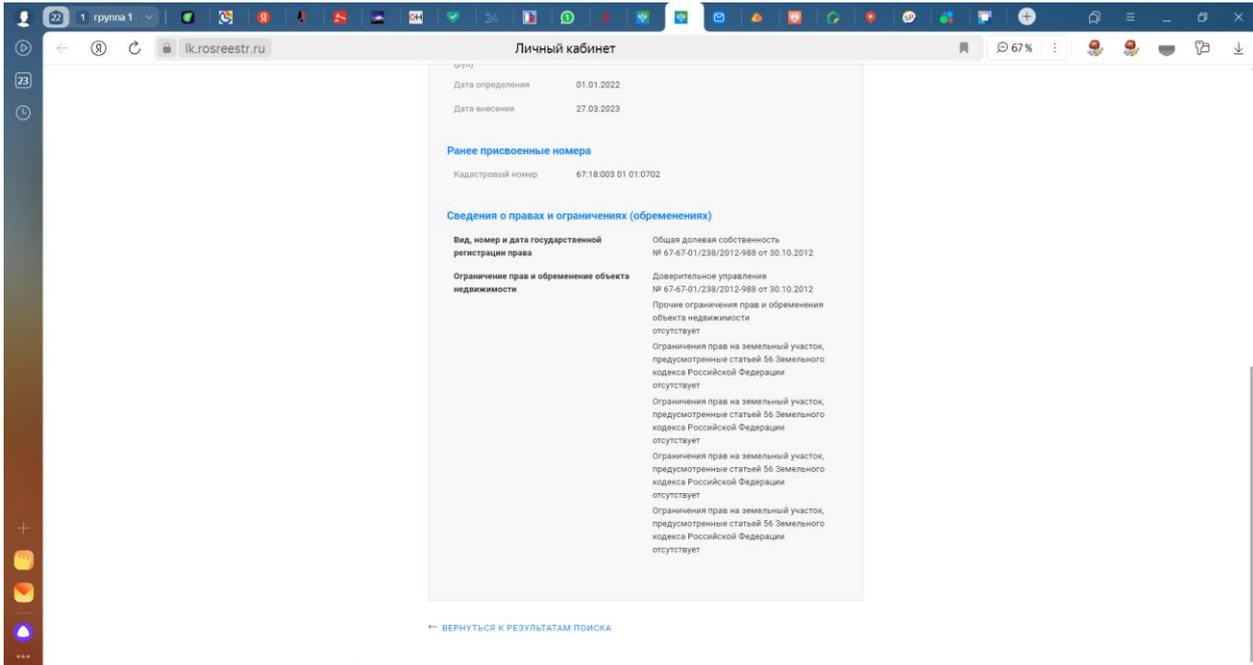
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	67:18:0030101:702
Кадастровые номера обособленных, условных участков	67:18:0030101:696 67:18:0030101:697
Дата присвоения кадастрового номера	17.01.2008

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



Личный кабинет

Дата определения: 01.01.2022
Дата внесения: 27.03.2023

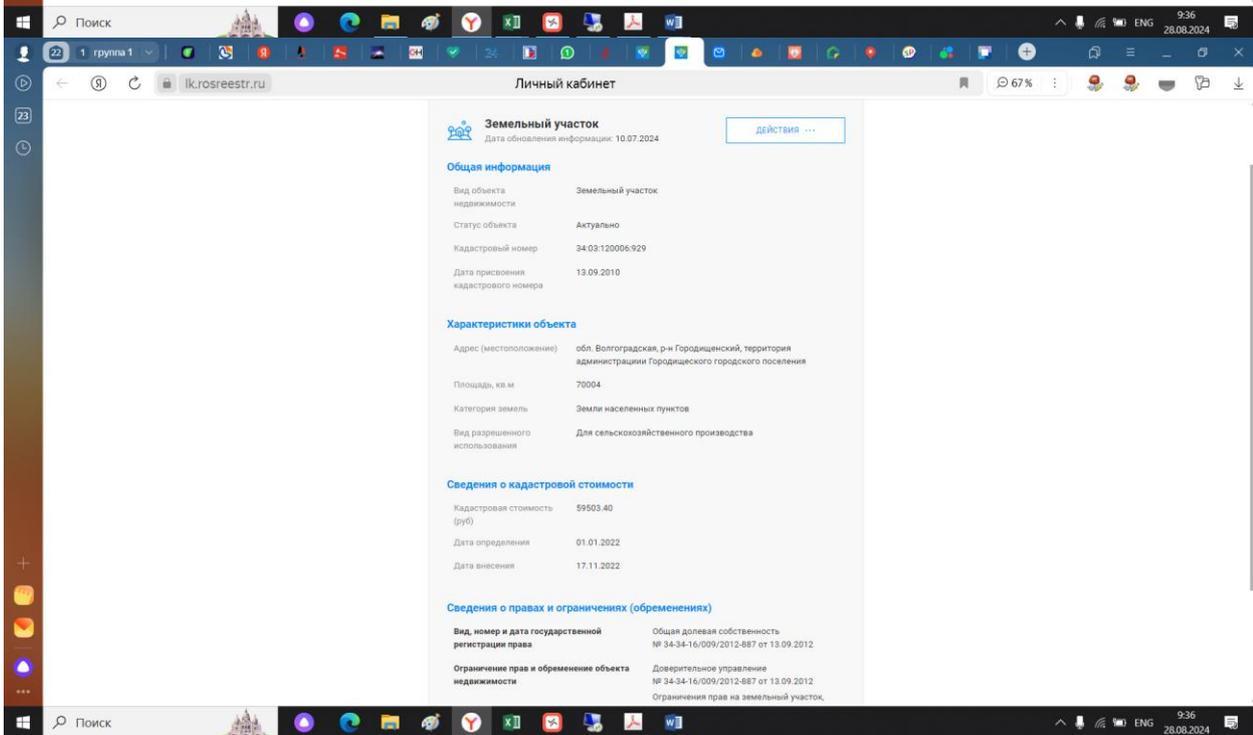
Ранее присвоенные номера

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 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)



Земельный участок
Дата обновления информации: 10.07.2024

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	34.03.120006-929
Дата присвоения кадастрового номера	13.09.2010

Характеристики объекта

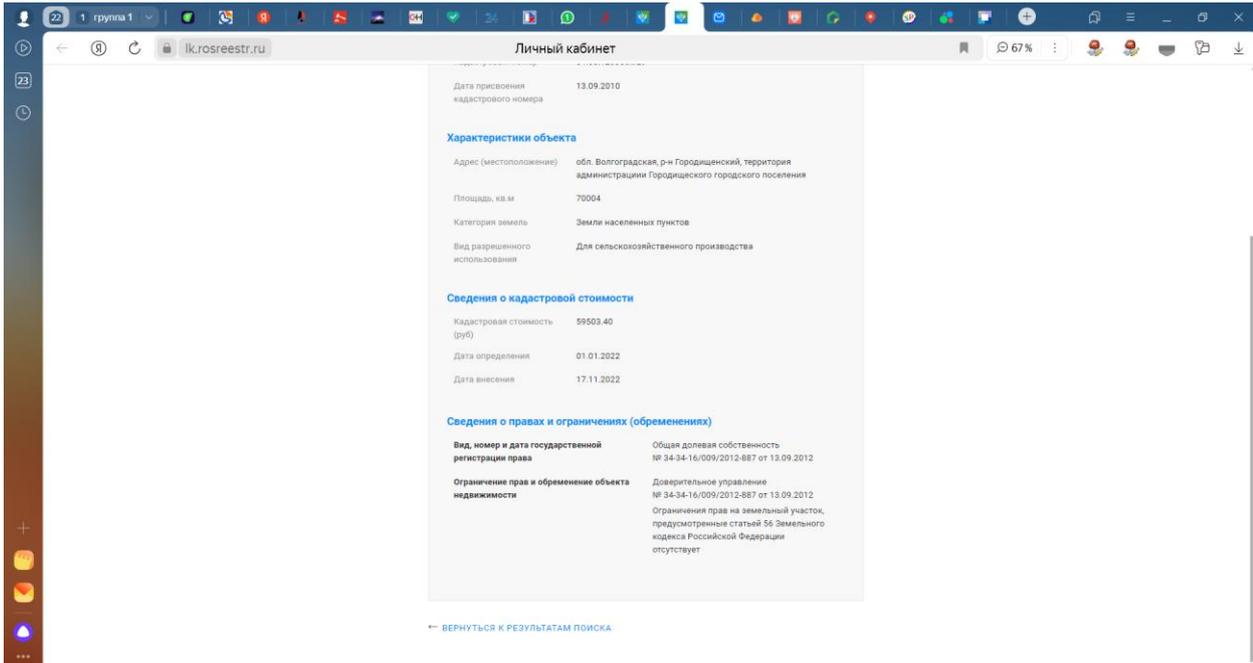
Адрес (местоположение)	обл. Волгоградская, р-н Городищенский, территория администрации Городищенского городского поселения
Площадь, кв. м	70004
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства

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 Ограничения прав на земельный участок,



Личный кабинет

Дата присвоения кадастрового номера: 13.09.2010

Характеристики объекта

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

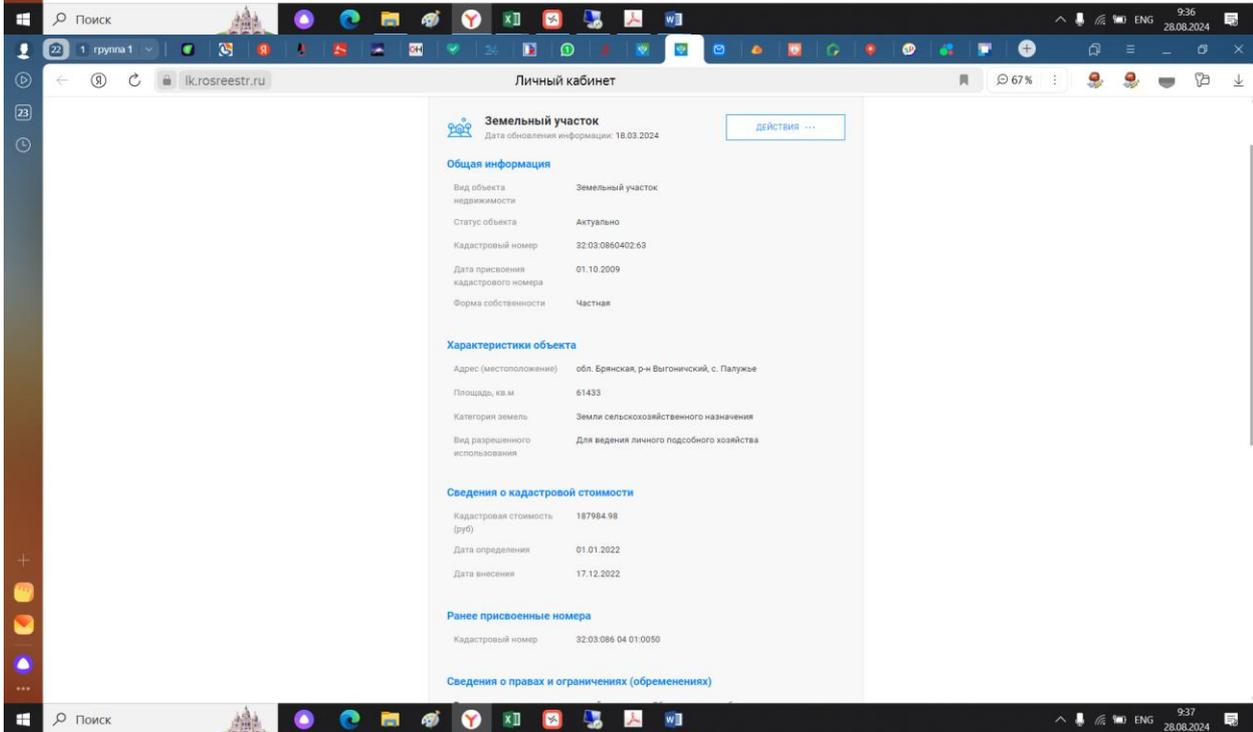
Сведения о кадастровой стоимости

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 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)



Личный кабинет

Земельный участок
Дата обновления информации: 18.03.2024 [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. Палузово
Площадь, кв. м	61433
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения личного подсобного хозяйства

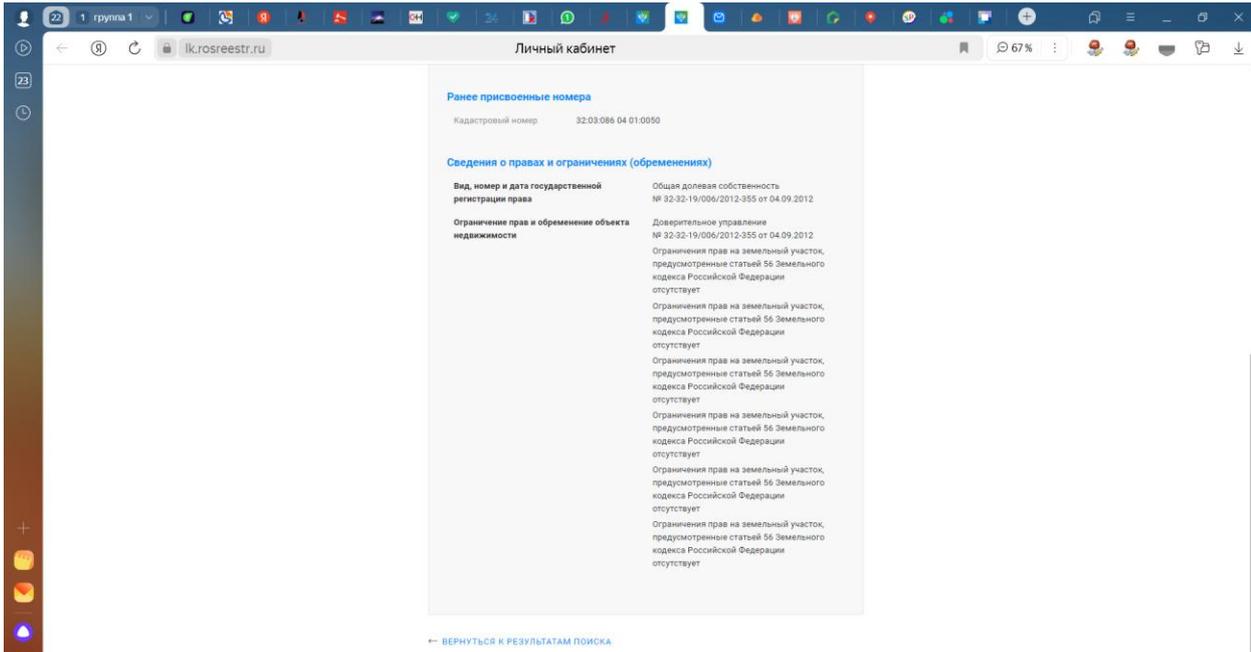
Сведения о кадастровой стоимости

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)



Личный кабинет

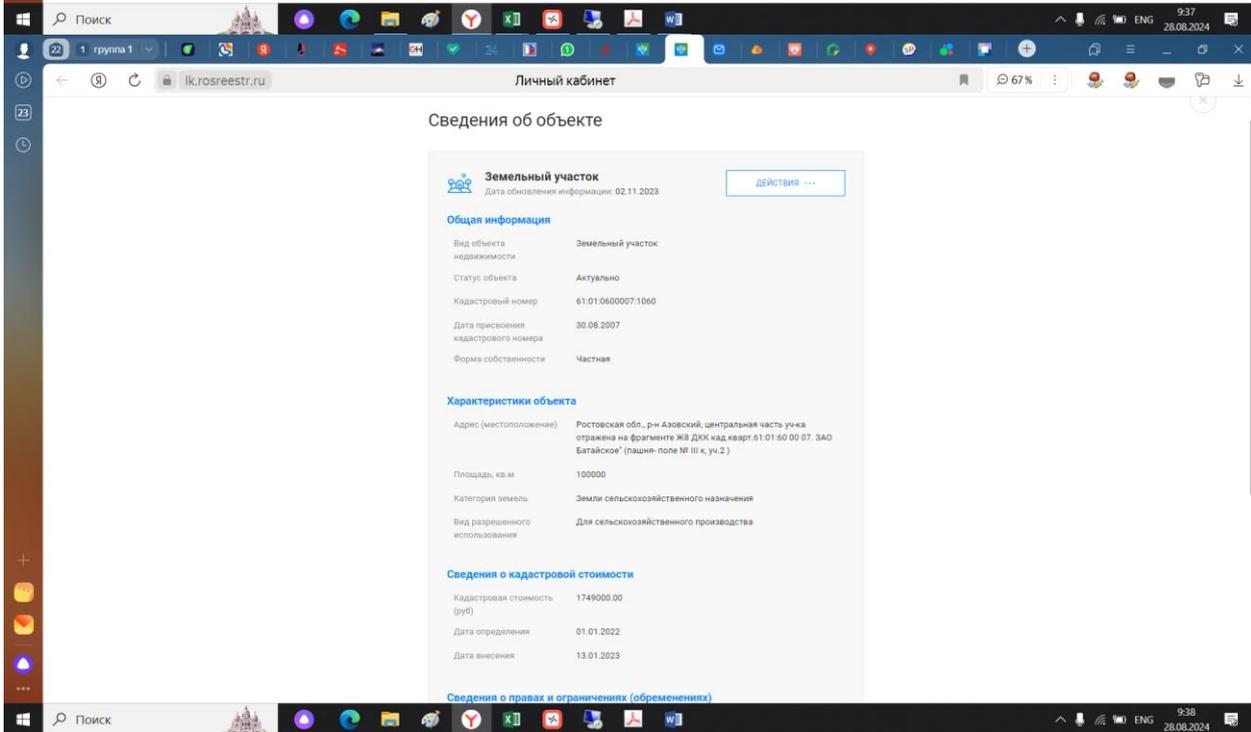
Ранее присвоенные номера

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 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)



Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 02.11.2023 [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

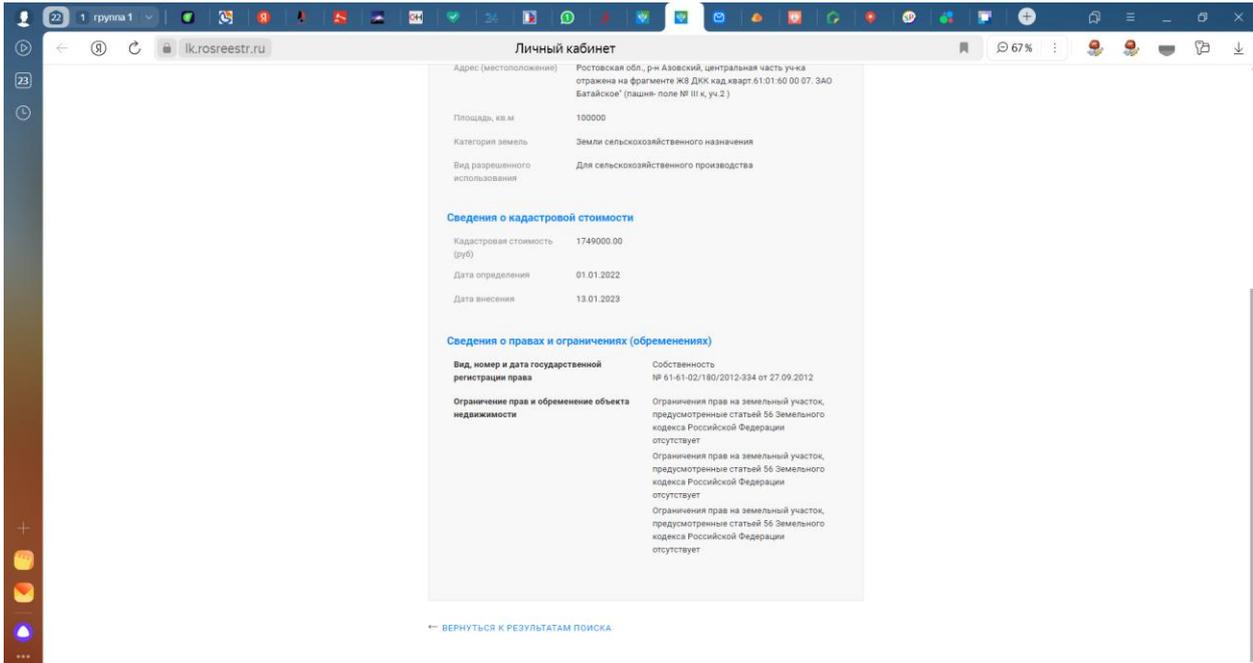
Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ростовская обл., рн Азовский, центральная часть учка отражена на фрагменте ЖЗ 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)



Личный кабинет

Адрес (местоположение) Ростовская обл., р-н Азовский, центральная часть участка отражена на фрагменте ЖЗ ДКЖ кад. кварт. 61.01.60.00.07. ЗАО 'Батайское' (пашин. 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)

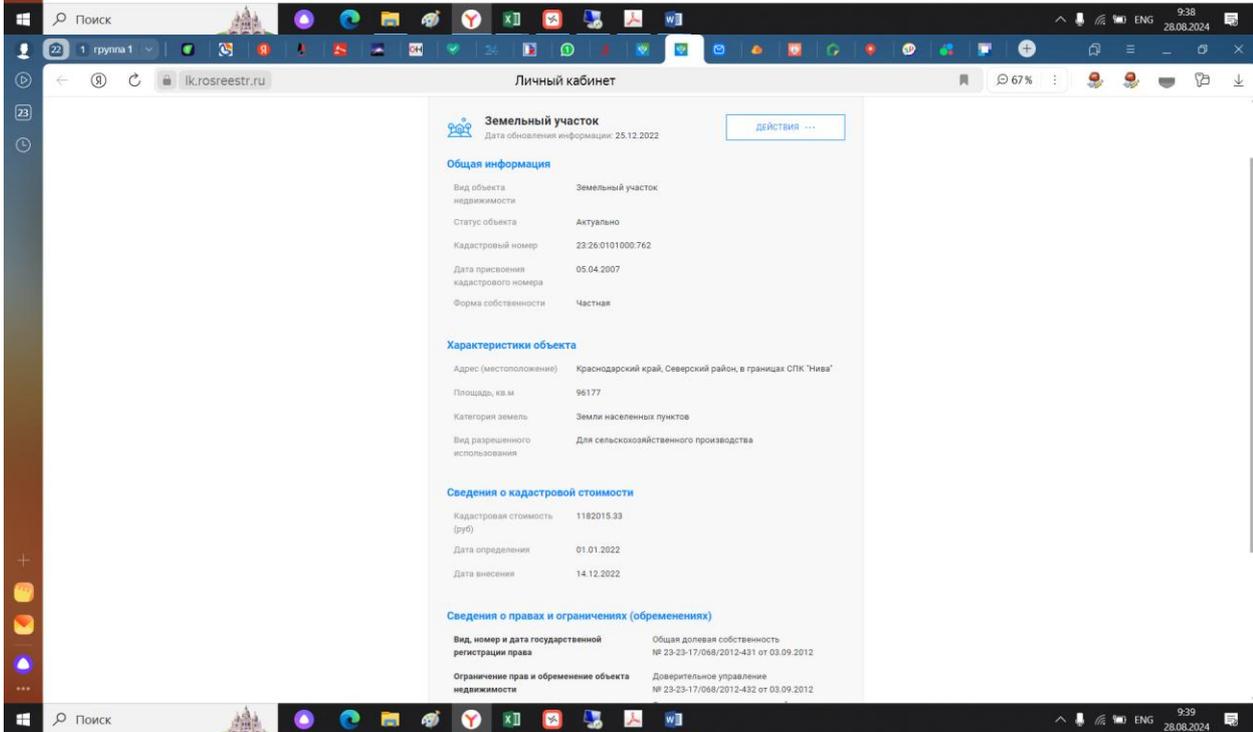
Вид, номер и дата государственной регистрации права Собственность № 61-61-02/180/2012-334 от 27.09.2012

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)



Личный кабинет

Земельный участок
Дата обновления информации: 25.12.2022 [ДЕЙСТВИЯ ...](#)

Общая информация

Вид объекта недвижимости Земельный участок

Статус объекта Актуально

Кадастровый номер 23.26.0101000762

Дата присвоения кадастрового номера 05.04.2007

Форма собственности Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение) Краснодарский край, Северский район, в границах СПК 'Нева'

Площадь, кв. м 96177

Категория земель Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования Для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб) 1182015.33

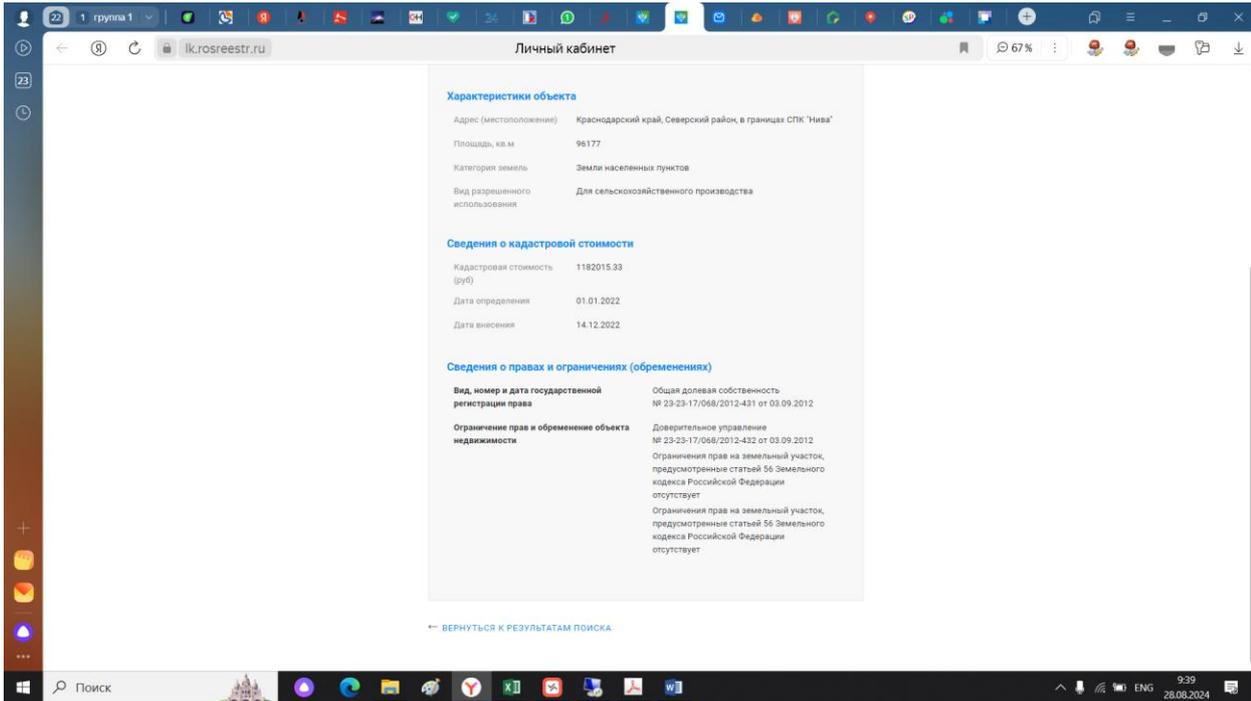
Дата определения 01.01.2022

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



8.1. Характеристика местоположения объекта оценки

Местоположение объекта оценки

Схема расположения земельных участков в Лаишевском муниципальном районе

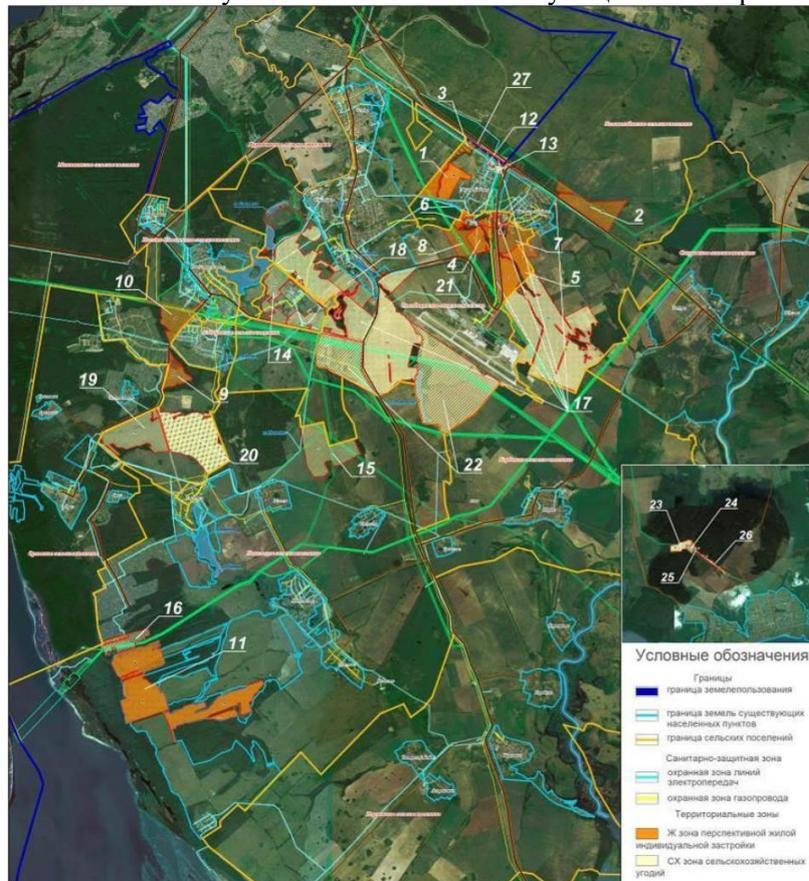


Схема расположения земельных участков в Верхнеуслонском муниципальном районе

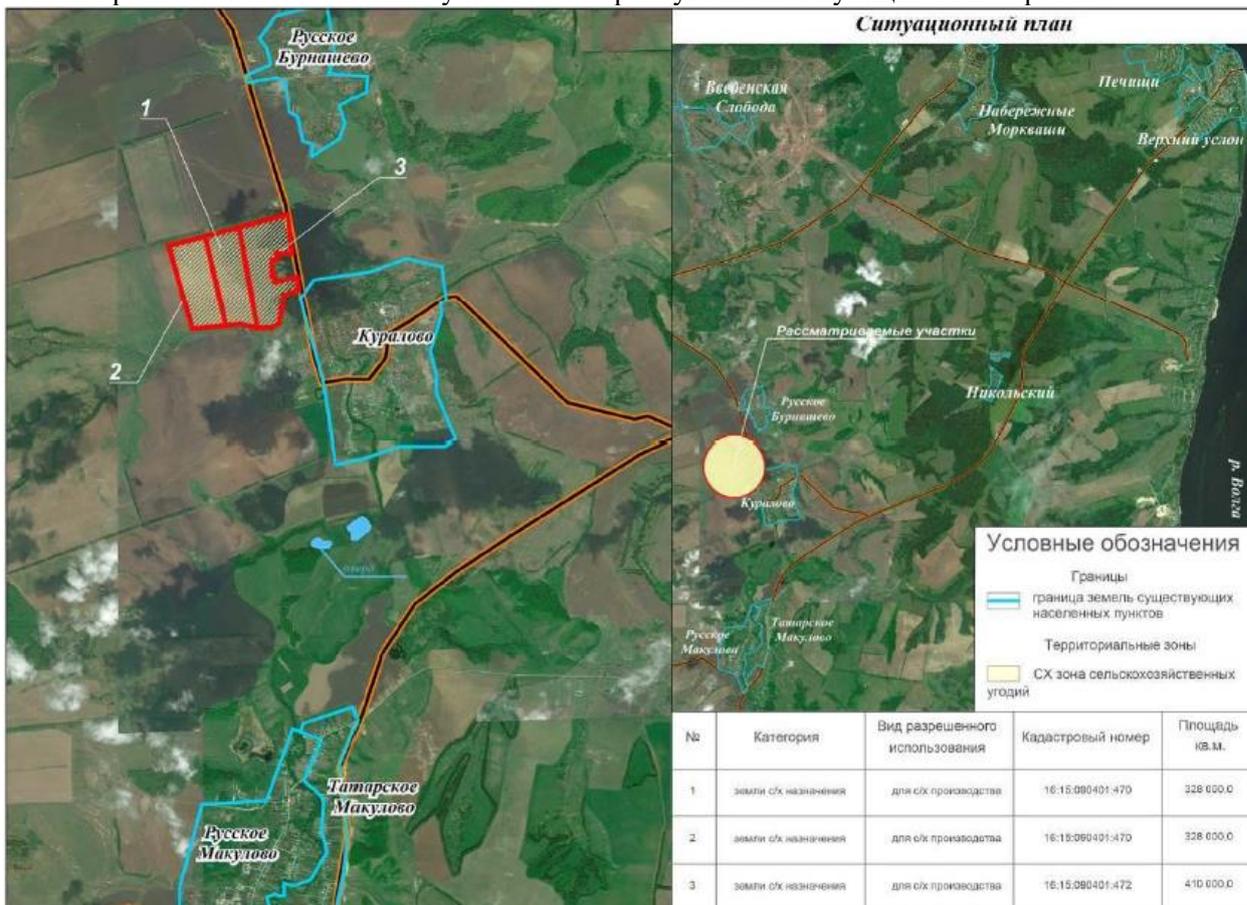


Схема расположения земельного участка в Елабужском муниципальном районе

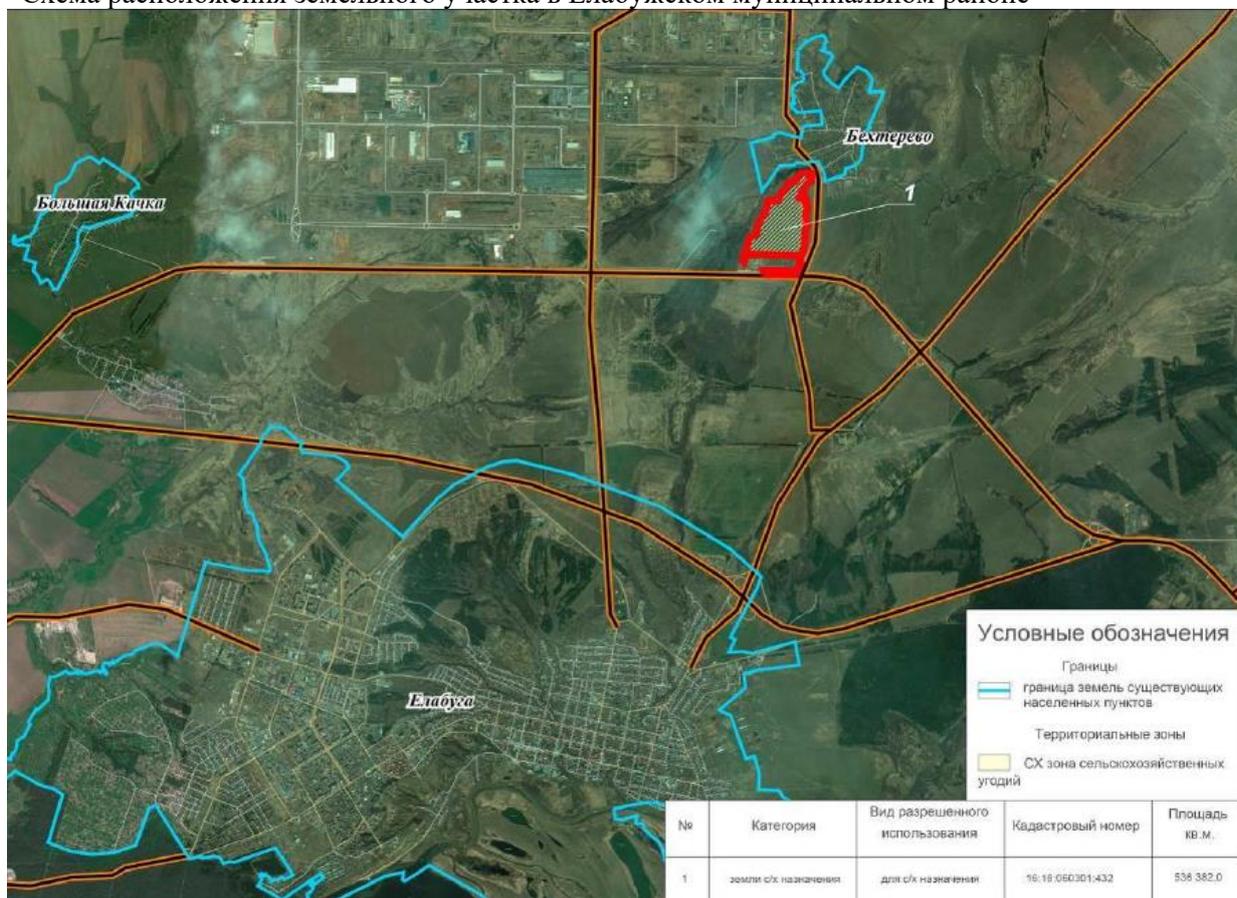


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения

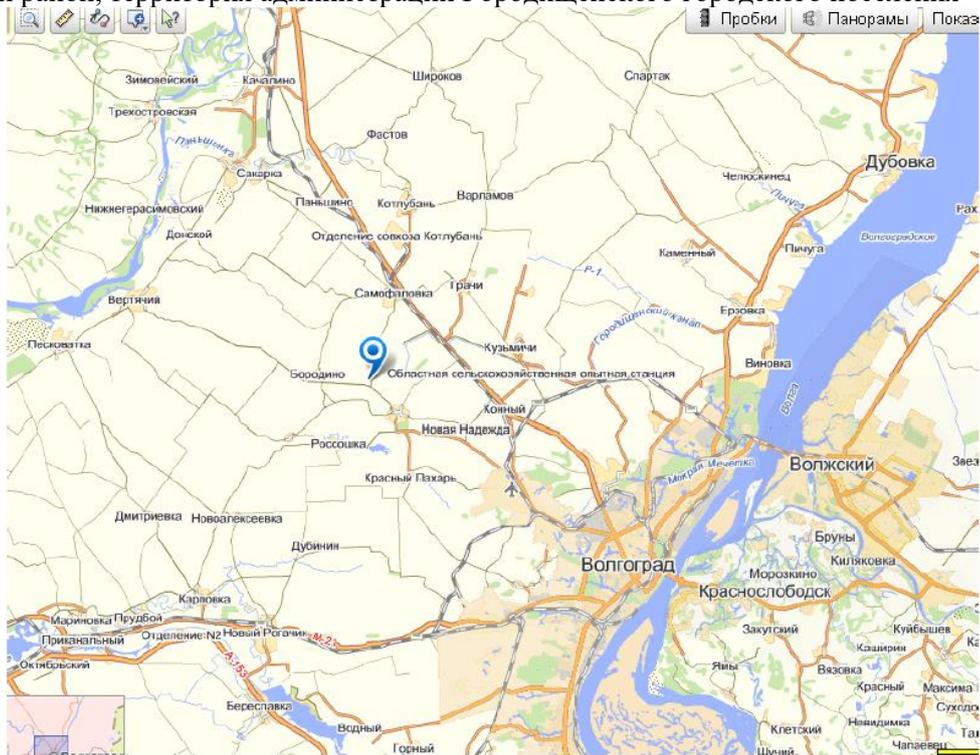


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"

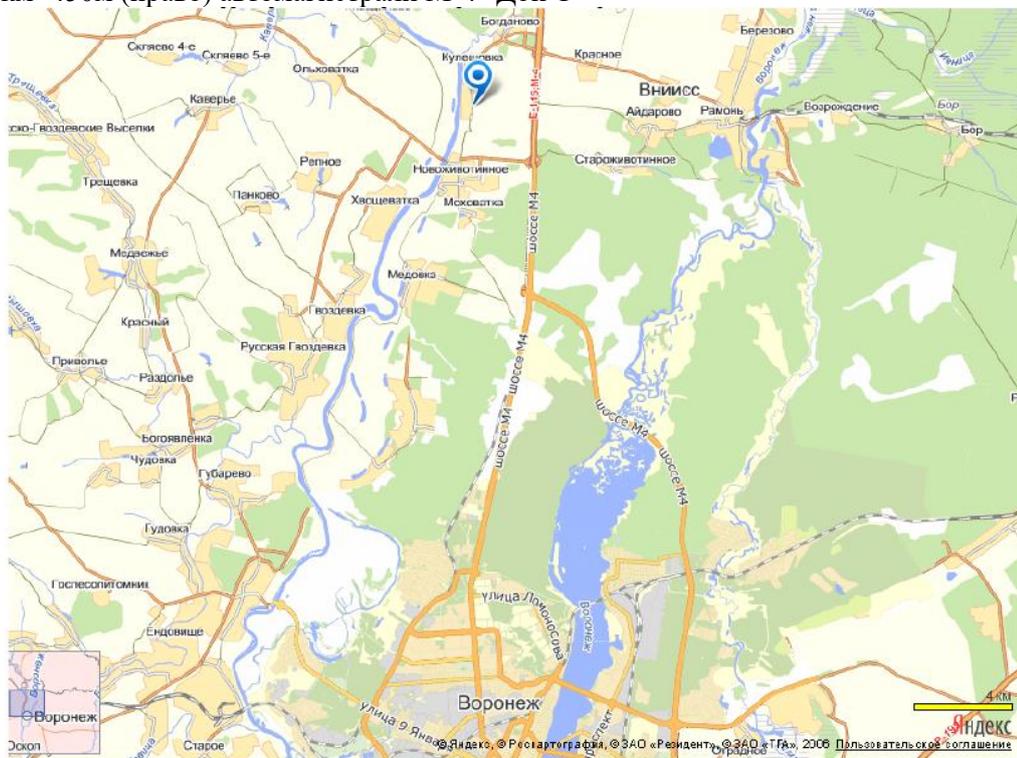


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Пермский край, приг. Краснокамска, западнее д. Никитино, с левой стороны а/д "подъезд к Перми - с. Мысы"

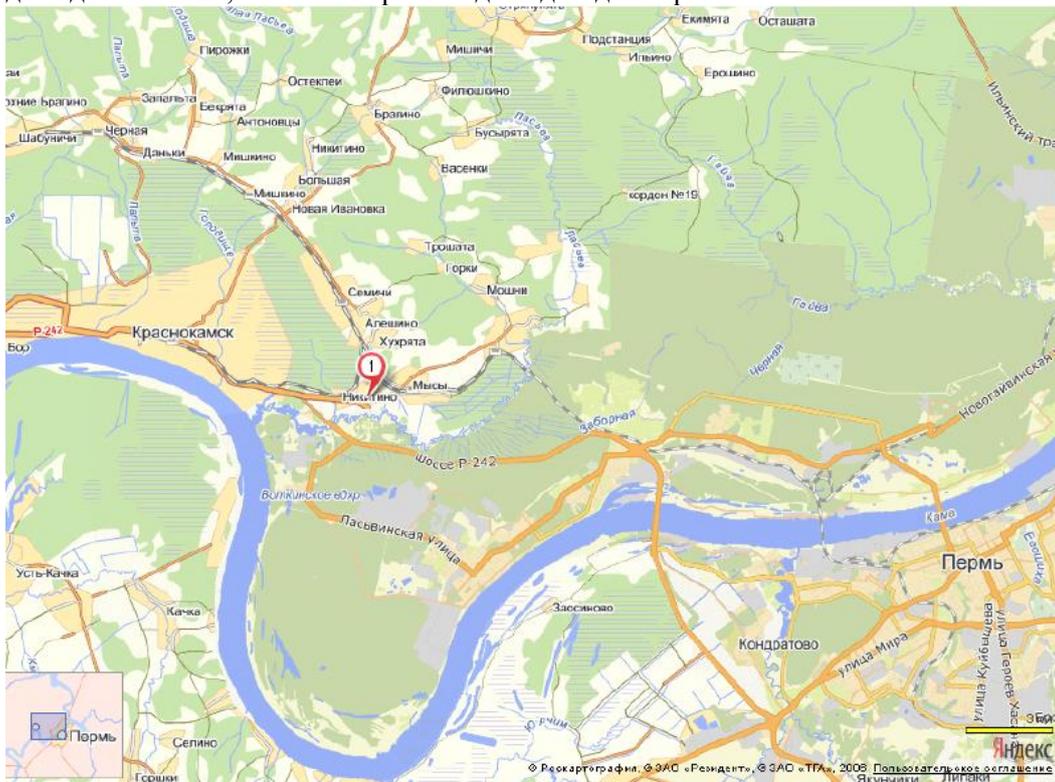


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск

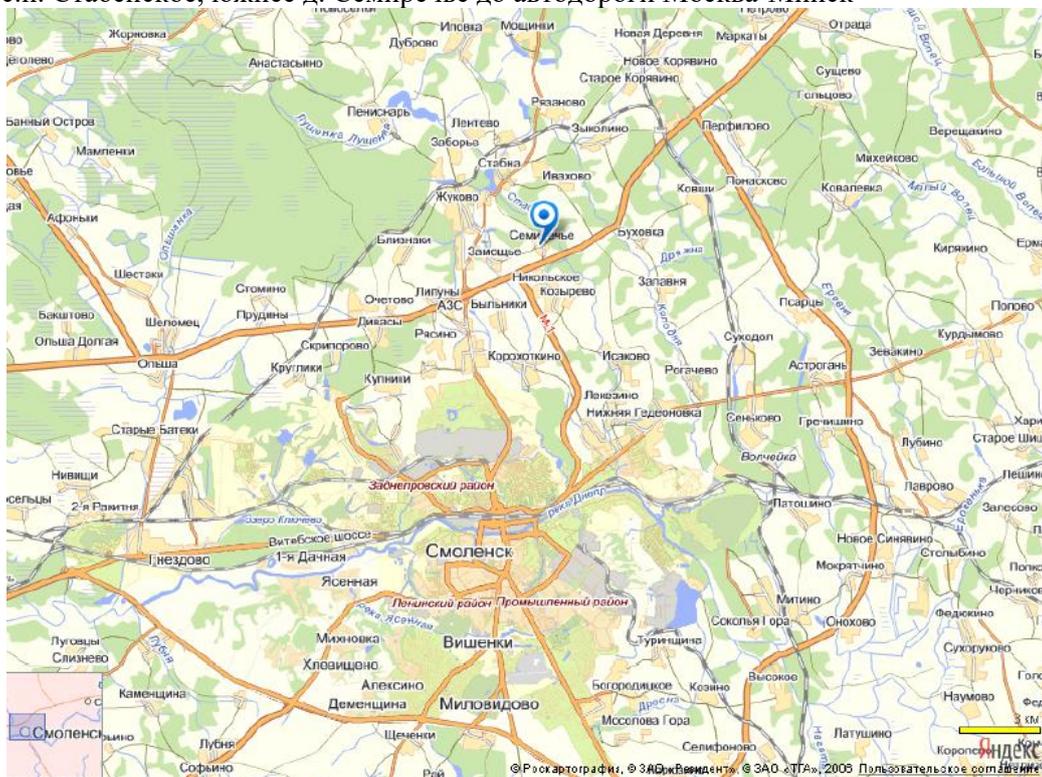


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения

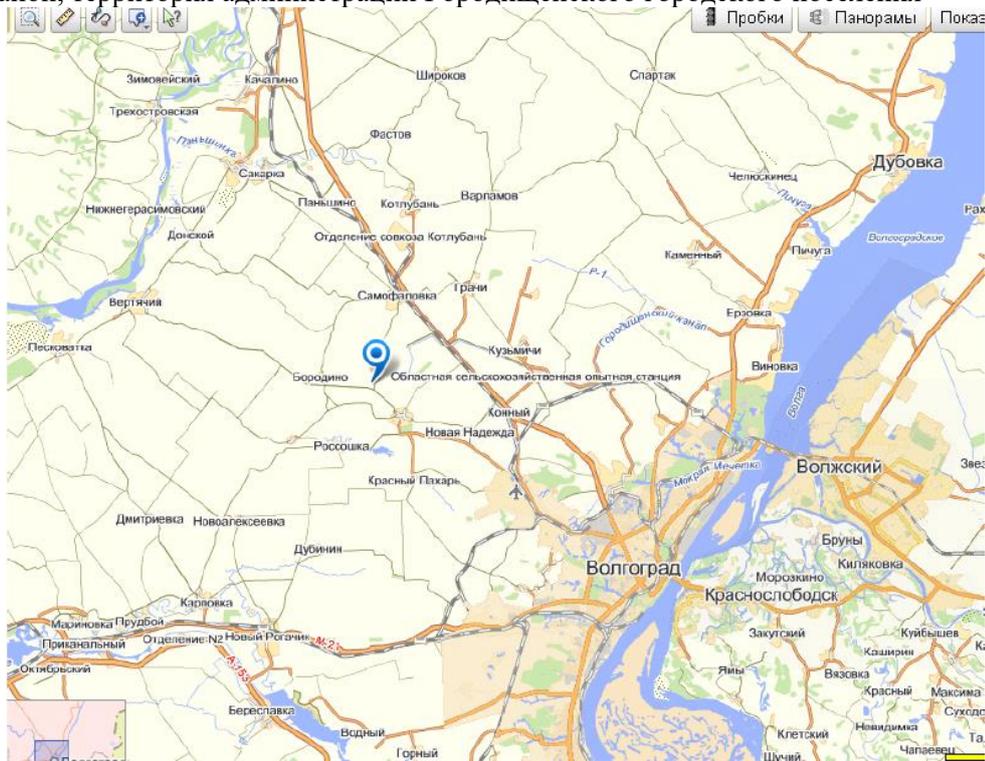


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье



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

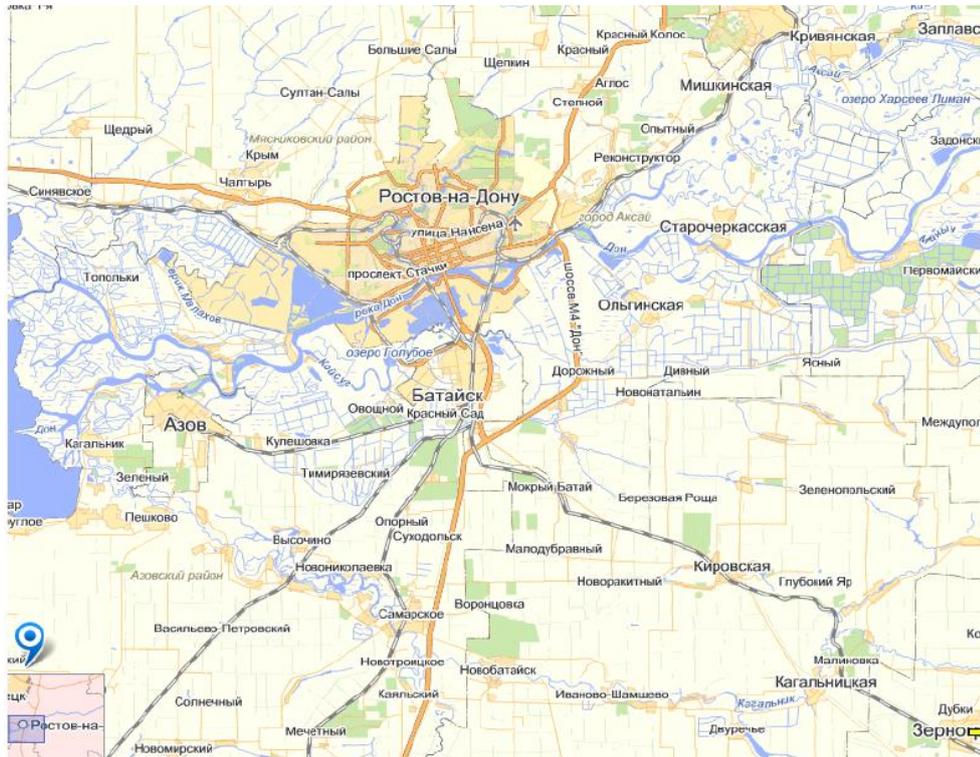
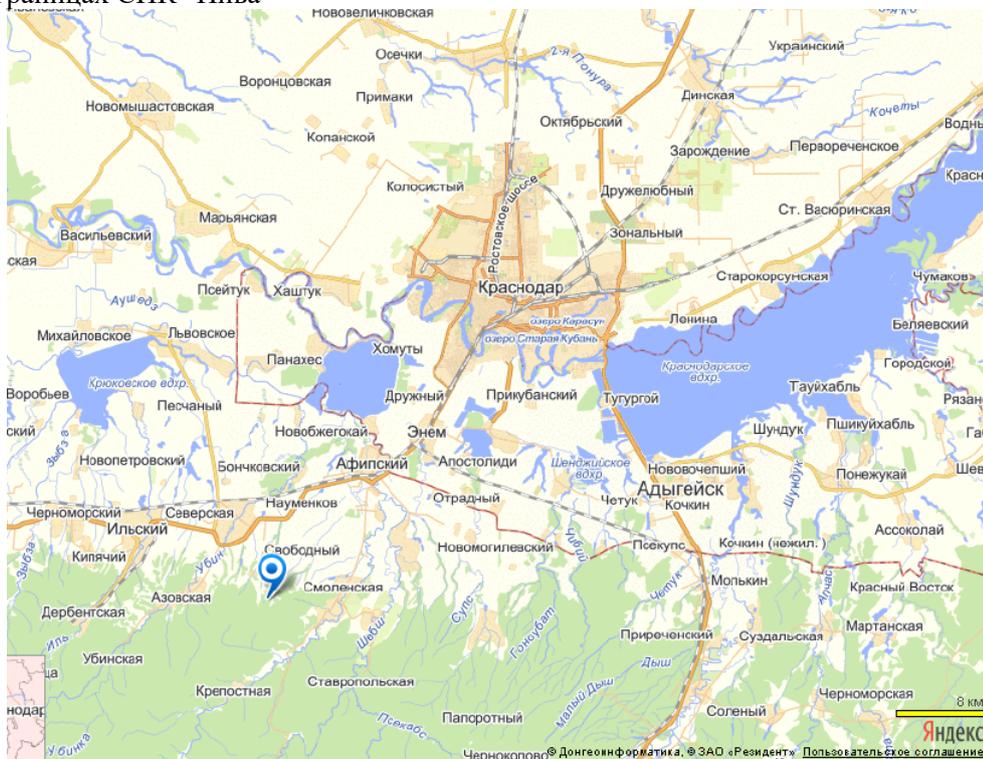


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива"



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

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

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

Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со странами Европы, Азии, Африки и Латинской Америки, реализации различных совместных глобальных проектов. Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	23/22	Янв-апр 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+5,4
2.	Инвестиции в основной капитал	+8,6	+6,7	+9,8	+14,5
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	+5,8

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-май 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+6,4
5.	Промышленное производство	+3,5	+5,2
6.	Продукция сельского хозяйства - 1 995,1 млрд руб.	-0,3	+1,2
7.	Строительство (объем СМР) – 4 974,7 млрд. руб.	+8,7	+4,6
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий: - в том числе, жилых зданий и помещений – 43,8 млн. кв.м.	+7,5	+1,3
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 193,5 млрд. пасс-км.	+12,8	+9,4
10.	Грузооборот транспорта – 2 323,4 млрд. т-км.	-0,6	-0,2
11.	Оборот розничной торговли – 21 317,9 млрд. руб.	+6,4	+9,3
12.	Объем платных услуг населению – 6 811,5 млрд. руб.	+4,4	+4,0
13.	Оборот общественного питания – 1 284,9 млрд. руб.	+10,2	+5,1
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+18,5
	- потребительская	+5,9	+7,8

(изменение в рублях)

		23/22г., %	Янв-апр 24/23. %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+19,0
	- реальная (учитывает инфляцию)	+7,8	+10,5

(изменение в рублях в текущих ценах)

		Янв 24/23г., %	Март 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.05.24	+23,4	+22,6
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 54%)	+30,1	+26,1
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.05.24	+23,9	+20,9
18.	Международные резервы (ЗВР), на 21.06.24г.: 593,1 млрд. долл. США	-1,7	+1,0
19.	Фонд национального благосостояния на 01.06.24г.: 12,704 трлн. руб. (7,1 % от ВВП) или 141,5 млрд. долл. США	-11,8	+1,8
20.	Государственный внешний долг, на 01.06.24г. 53,0 млрд. долл. США	0,0	-6,4

	Другие показатели	2022	01.04.2024
21.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г. , %	+8,5	+16,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u> на 04.07.2024	58,95	87,95
23.	Нефть <u>Brent</u> на 04.07.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	85,99	87,13

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста

ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+18,5%). Это обусловило рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. Из-за низкой рентабельности и доходов выросли задолженности бизнеса и населения. Вместе с тем, рост цен импорта стимулирует внутреннее производство - наблюдается рост продукции электроники, машин и оборудования, автотранспорта, мебели и одежды, ит-отрасли.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд. Это усилило роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но привело к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплоченное государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать машиностроение, станкостроение, судостроение, авиастроение, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,
- складских помещений и зданий – на 11,3%,
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-март 2024 года заключено 179 687 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 10 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка новостроек был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки часто устарели

в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустранимому физическому износу, что естественно отражается в снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. С восстановлением экономической стабильности восстановилась и развивается розничная торговля, сфера общественного питания, сфера бытовых услуг.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

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

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

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

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

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2024.pdf>,

2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.07.2024 года.

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от **степени представленности объектов**:

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

В зависимости от **экономической активности регионов**:

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

В зависимости от **степени готовности**:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.

3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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

Таким образом, в рамках проводимого анализа рассматривается следующий сегмент недвижимости: земельные участки под индустриальную застройку, под ИЖС 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 может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен.

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

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

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

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

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

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. Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости в Лаишевском районе

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Ссылка	Текст
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Берёзовка	500 000	420 000 000	840	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_50_ga_izhs_40648157_54	Предлагаем земельные участки для индивидуального и среднеэтажного жилищного строительства
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Рождественское сельское поселение, д. Дятлово	400 000	360 000 000	900	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_ga_izhs_408859_8038	Продажа земельного участка под коттеджный посёлок в Лаишевском районе - 40 га - рядом с озером - до Казани 30 мин - до Кремля 45 км Газ, электричество, вода - скважина, асфальт. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Эльза — Брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup — недвижимость и финансы», г. Казань От собственника. Без комиссии
Республика Татарстан, Казань, на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы	568 432	453 000 000	797	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_56_ga_snt_dnp_20099_82205	Продается Земельный участок в собственности 568432 м² Участок расположен на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы Идеально подходит для размещения складского хозяйства либо ИЖС По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Нияз
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Пелевское сельское поселение	13 600	8 844 000	650	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_136_ga_izhs_3553_331662	Продаются участки в Лаишевском районе, с. Пелёва. Цена указана за все участки. Можно приобрести по отдельности. Кадастровый номер одного из участков: 16:24:030201:142. Остальные кадастровые номера при необходимости можем предоставить. Звоните в любое время.
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	199 000	90 000 000	452	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_199_ga_izhs_424_9787524	От собственника! Без комиссии! Продаю земельный участок категории ИЖС - удобные подъездные пути - расположен вблизи р. Мёша - вдоль участка проходит автодорога Р-244 - магистральные коммуникации (газ, электричество) расположены не далеко от участка - земля размежевана на участки по 10 соток - подходит для строительства коттеджного поселка По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Дима Ц
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Сингели	46 700	26 000 000	557	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_448_ga_izhs_24679_7675	Продаю земельный участок в д. Сингели Лаишевского Республики Татарстан под строительство коттеджного поселка 4,67 га. участок размежеван на на участки от 10 до 20 соток до Мещи 300-400 метров, граничит с лесом. электричество подведено. получено техусловие на газификацию поселка. назначение ИЖС Возможна продажа отдельными участками Рассматривается вариант совместного строительства на участках индивидуальных домов с дальнейшей совместной реализации

Таблица 9.2. Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости в Приволжском районе г. Казани

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Ссылка
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбическое сельское поселение, с. Усады, Садовая ул., 2	1 000	2 900 000	2 900	Продается земельный участок ИЖС 10 соток ✓ Участок от СОБСТВЕННИКА! ✓ Площадь участка: 10 соток ✓ Назначение земли: ИЖС	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4045154368
Республика Татарстан, Казань, жилой массив Лесная поляна	810	2 600 000	3 210	Предлагаем вашему вниманию земельный участок Республика Татарстан, г. Казань, с. Усады площадью 7.8 соток земли с кадастровым номером 16:24:150303:354, от города 15 минут на авто-транспорте. Участок находится вдали от центральной дороги, тихое, спокойное местечко для постройки дома своей мечты. Участок ИЖС,	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot_izhs_3825116428
Республика Татарстан (Татарстан), Казань, ул. Дилары Тумашевой	600	1 900 000	3 167	Земельный участок под ИЖС коттеджный посёлок Лесная Поляна, не далеко от посёлка Мирный. Экологически чистый район, рядом Императорский питомник, лес. Заезд через посёлок Мирный, дорога асфальтированная. В перспективе планируется заезд с Матюшинской трассы. Возможно дублер Оренбургского шоссе пройдёт где-то рядом. Рядом дорога на Боровое Матюшино, Вороновка, Усады, Песчаные Ковали. Очень перспективный, недооцененный посёлок.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_2037188438

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Ссылка
				Газ, электричество в посёлке. В собственности, все документы в порядке. Разумный торг уместен. 16:24:150303:644	
Республика Татарстан, Казань, жилой массив Лесная поляна р-н Приволжский	970	3 600 000	3 711	Продается земельный участок Республика Татарстан, г. Казань, с. Усады площадью 9.7 соток земли с кадастровым номером 16:24:150303:353, от города 15 минут на автотранспорте. Участок находится вдали от центральной дороги, тихое, спокойное местечко для постройки дома своей мечты. Участок ИЖС,	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_97_sot_izhs_3409454381
Республика Татарстан, Казань, жилой массив Лесная поляна	970	2 200 000	2 268	Продается земельный участок Республика Татарстан, г. Казань, с. Усады площадью 9.7 соток земли с кадастровым номером 16:24:150303:316. Транспортная доступность: На автомобиле 15 мин до центра Казани, есть электричка Аэропорт-Казань и несколько маршрутов автобуса. Участок ИЖС.ГЗУ есть. Участок находится в зоне Ф Заезд со стороны Мирного. Газ, электричество. Планируется заезд со стороны Матюшинского тракта. В наличие два участка рядом.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_97_sot_izhs_3981763424

Таблица 9.3. Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости в Елабужском районе

Местоположение	Площадь, м2	Цена предло-жения, руб.	Цена пред-ложения, руб./м2	Текст	Ссылка
Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шалинское сельское поселение, с. Шали	137 200	75 000 000	547	Продается земельный участок сельхоз назначения на первой линии Федеральной трассы "М7" около с. Шали, расположенного на пересечении трасс М7 и М12. Участок предлагается для ведения производственной/складской деятельности. Перевод в категорию "Для производственной деятельности" возможен. Возможность согласовать съезд на дорогу местного значения. Через дорогу располагается Индустриальный парк "М-7".	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1372_ga_snt_dnp_4529859355
Республика Татарстан, Казань, на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы	568 432	453 000 000	797	Продается Земельный участок в собственности 568432 м² Участок расположен на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы Идеально подходит для размещения складского хозяйства либо ИЖС По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Нияз	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_56_ga_snt_dnp_2009982205
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.	17 630	19 360 000	1 098	Продается земельный участок в с.Бима, сельскохозяйственного назначения. Кадастровый номер 16:24:070801:2503 Рядом застраивается коттеджный поселок Форест Парк.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_176_ga_snt_dnp_3856748499
Республика Татарстан, Лаишевский р-н Населенный пункт Кирби, м12	50 000	50 500 000	1 010	Ровный выделенный участок 5га, плодородная земля. Населенный пункт Кирби, м12, электрические столбы и газ. Собственник.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_k_5_ga_snt_dnp_69391733
Республика Татарстан, Елабужский р-н, Поспеловское сельское поселение, с. Мальцево, ул. Есенина	30 000	80 000 000	2 667	Продам землю сельхозназначение ПАИ, Юридически чистая, собственник, 3 гектара. Торга нет, стоимость окончательная в связи с актуальностью, в этой местности свободной земли нету, везде разделена и имеет собственников, находится между село мальцево и ананино. Также рядом строится коттеджный поселок Хюгге Мальцево. Свет газ протянуть не проблема, свет очень рядом, газ чуть подальше, только писать, все время на работе, цена 70 млн. Руб.	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_4466418939
Республика Татарстан, Елабужский р-н, М-12, 1022-й километр	7 000	15 000 000	2 143	Продаётся земельный участок промназначения, 7000 кв.м.- Первая линия, Федеральная трасса М7, дорога Москва -Уфа (25 км до Набережных Челнов).- Назначение: под объекты придорожного сервиса.Подходит для строительства АЗС, кафе, автосервиса.Участок отсыпан асфальтной крошкой. кадастровый номер участка:16:18:060301:376. можно ввести номер на сайте КадастрRU и посмотреть	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_189_ga_snt_dnp_4009840764

				реть форму участка, площадь, форму собственности, и вид разрешённого использования, а также кадастровую стоимость. там же можно измерить длину и ширину участка. всё наглядно, всё в открытом доступе. форма оплаты - нал/безнал.	
Республика Татарстан, Лаишевский р-н Населенный пункт Кирби, м12	50 000	50 500 000	1 010	Ровный выделенный участок 5га, плодородная земля. Населенный пункт Кирби, м12, электрические столбы и газ. Собственник.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_69391733

Таблица 9.4. Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости в Лаишевском районе

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Ссылка
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Нармонское сельское поселение	127 800	65 920 000	516	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 речка Меша, где очень много отдыхающих и рыбако. К участку проведен свет и имеются 2 скажены. 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.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_128_ga_snt_dnp_4127268597
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение	530 000	122 000 000	230	ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ / ДЕВЕЛОПЕРОВ / ЗАСТРОЙЩИКОВ !!!Земельный массив под малоэтажную жилую застройку рядом с городом (20 км от Казани), в живописном месте прямо на берегу Саламыковского озера.Рядом расположены населенные пункты: Усады, Столбищи, Сапуголи, Никольское, Большие Кабаны, Малые Кабаны и другие.Отличное место для индивидуальной жилой застройки - организации современного коттеджного поселка.Кадастровый номер участка 16:24:050802:1088Дополнительная информация по запросу.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_53_ga_snt_dnp_4280440862
Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шалинское сельское поселение, с. Шали	137 200	75 000 000	547	Продаётся земельный участок сельхоз назначения на первой линии Федеральной трассы "М7" около с. Шали, расположенного на пересечении трасс М7 и М12. Участок предлагается для ведения производственной/складской деятельности. Перевод в категорию "Для производственной деятельности" возможен. Возможность согласовать съезд на дорогу местного значения. Через дорогу располагается Индустриальный парк "М-7".	https://www.avito.ru/pestrechinsky/zemelnye_uchastki/uchastok_1372_ga_snt_dnp_4529859355
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	50 000	15 000 000	300	Продаю С/Х землю. Рядом строительство трассы Москва-Казань, перспективный участок. Собственник. 16:24:050802:996	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_2213801041
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	44 000	15 000 000	341	Продам землю сельхоз назначения есть проект с таг мелиорации начали копать озеро допустимо строительство, при желании много возможностей чем заняться цена обсуждается . кадастровая стоимость более 20 000 000р	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_44_ga_snt_dnp_3744951242
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.	17 630	19 360 000	1 098	Продается земельный участок в с.Бима, сельскохозяйственного назначения. Кадастровый номер 16:24:070801:2503 Рядом застраивается коттеджный поселок Форест Парк.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_176_ga_snt_dnp_3856748499
Республика Татарстан, Верхнеуслонский р-н, Вахитовское сельское поселение	72 880	15 000 000	206	Тип — Земельный участок Категория и виды разрешенного использования: * Земли сельскохозяйственного назначения * для оздоровительной деятельности Площадь — 72 880.00 м2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_729_ga_snt_dnp_2752229423

Республика Татарстан, Лаишевский р-н Населенный пункт Кирби, м12	50 000	50 500 000	1 010	Ровный выделенный участок 5га, плодородная земля. Населенный пункт Кирби, м12, электрические столбы и газ. Собственник.	https://www.avito.ru/stoibische/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_69391733
--	--------	------------	-------	---	---

Таблица 9.5. Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости в Волгоградской области, Городищенском районе

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Ссылка
Волгоградская обл., Городищенский р-н, рп. Ерзовка, Промышленная ул.	30 800	9 499 000	308	Участок 3.08Га., в собственности. Вдоль асфальта. Свет 500 кВт подключен. Возможна рассрочка. Идеально подходит под склады, евро склад. Так же подходит под: Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Общежития, Бытовое обслуживание, Деловое управление, Магазины, Общественное питание, Гостиничное обслуживание, Служебные гаражи, Заправка транспортных средств, Обеспечение дорожного отдыха, Автомобильные мойки, Ремонт автомобилей, Обеспечение занятий спортом в помещениях, Недропользование, Тяжелая промышленность, Автомобилестроительная промышленность, Легкая промышленность, Фармацевтическая промышленность. Документы готовы, соседи строят производство.	https://www.avito.ru/erzovka/zemelnye_uchastki/uchastok_3_08_ga_promnaznacheniya_1127455127
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Новорогачинское городское поселение, рп. Новый Рогачик, Промышленная ул., 1А	39 300	13 000 000	331	Арт. 70452623 Земельный участок 3,9 гектар в п. Новый Рогачик, территория бывшего завода ЖБИУчасток освобожден от строений Коммуникации - электричество- вода- канализация (септик) ЖД ветка Вид права - СОБСТВЕННОСТЬ Звоните! Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас. Рады будем ответить на все ваши вопросы.	https://www.avito.ru/novyy_rogachik/zemelnye_uchastki/uchastok_393_ga_promnaznacheniya_4094949728
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище	106 000	25 000 000	236	Арт. 63478123 щете землю под строительство коммерческого объекта? Тогда это предложение для Вас!!! Продается земельный участок 10,6 Га промышленного назначения, кадастровый номер 34:03:120006:2216. Идеальный для создания многофункционального логистического комплекса, склада, завода, гостиничного комплекса, а также выращивания сельскохозяйственной продукции, возведения круглогодичного тепличного хозяйства. Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения погрузки и выгрузки товаров и материалов. Использование под объекты торговли, общепита и бытового обслуживания, вагончики, киоски павильоны. Любого объекта промышленного назначения! Участок правильной формы, примыкает к трассе М6 Волгоград-Москва (федеральная автомобильная дорога Р-22 "Каспий", с правой стороны по направлению движения к Москве. Расстояние до центра Волгограда -16 км, до р.п. Городище 5 км. Рядом ж/д станция! Возможность проведения коммуникаций!	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_106_ga_promnaznacheniya_4273748510
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище	398 000	78 000 000	196	Продается земельный участок на первой линии федеральной автомобильной трассы Р-22 «Каспий» по направлению в Москву. Площадью 39,8 Га. Состоит из двух участков. Кадастровый номер 34:03:120006:2634. Категория: земли населенных пунктов. Разрешенное использование по генеральному плану: промышленность, склады и т.д. Можно использовать под логистический центр, технопарк, производственную площадку, придорожный сервис и т.д. На участок есть подъезд с трассы М6. Есть разгонная полоса. Собственность. Торг.	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_398_ga_promnaznacheniya_2493408166
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище	34 500	7 500 000	217	Продаю земельный участок в Городищенском городском поселении, промышленная зона. 34:03:120006:2622 Площадь: - 3,45 Га Транспортное сообщение: - Удобные транспортные развязки Возможные виды деятельности: - Легкая промышленность- Фармацевтическая промышленность- Пищевая промышленность - Строительная промышленность - Энергетика- Целлюлозно-бумажная промышленность - Научно-производственная деятельность - Складское хозяйство- Хранение автотранспорта- Ремонт автомобилей - Обеспечение внутреннего правопорядка- Заправка транспортных средств - Связь - Магазины.	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_345_ga_promnaznacheniya_3519757544

Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище	3 960	1 850 000	467	Продаю участок 34:03:120006:2615 - 39.6 соток. Коммуникации : свет, вода. Транспортное сообщение: - Удобные транспортные развязки. Возможные виды деятельности: - Объекты дорожного сервиса - Легкая промышленность - Фармацевтическая промышленность - Пищевая промышленность - Строительная промышленность - Энергетика - Целлюлозно-бумажная промышленность - Научно-производственная деятельность - Складское хозяйство - Хранение автотранспорта.	https://www.avito.ru/volgogradskaya_obl_ast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_396_sot_promnaznacheniya_3776494155
--	-------	-----------	-----	--	---

Таблица 9.6. Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости в Воронежской области
Рамонском районе

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Ссылка
Воронежская обл., Рамонский р-н, территория Промышленная	14 400	15 000 000	1 042	Развивающее место для вашего бизнеса. Рядом с городом очень близко к распределительному центру "Пятёрочка" и ТЦ "Град" трасса М4. По соседству, база грузового транспорта и строительного, база грузоперевозок, авторазбор, завод по производству плитки, оконный завод итд. Нет проблем перевода в промку. Дорога к участку сделана. Звоните если возникают вопросы.	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_144_ga_promnaznacheniya_1692524527
Воронежская обл., Рамонский р-н, Горожанское сельское поселение	170 000	173 000 000	1 018	Продается земельный участок рядом с трассой М4 (поворот на ВНИИС) Назначение земельного участка - Земли промышленного назначения Площадь участка 17 га	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_17_ga_promnaznacheniya_4147177348
Воронежская обл., Рамонский р-н, Айдаровское сельское поселение, территория Промышленная, зона 6	48 000	65 000 000	1 354	Продается участок в пром. зоне в Новожиловинном, между Мираторгом и Сканийей. Два асфальтированных подъезда (первый через развязку на Новожиловинное, второй - съезд с М4 после фабрики КДВ, см. последнее фото), ровный рельеф, магистральный газ в 100 м, электричество по границе участка. Отличное место для размещения складского или производственного комплекса, грузового сервиса и пр. По соседству начато строительство логистического комплекса на 100000 кв.м. Категория земли: 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. Возможна покупка смежного участка. Продаем полностью, на части не делим.	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_48_ga_promnaznacheniya_4250784028
Воронежская обл., Рамонский р-н, Айдаровское сельское поселение, территория Промышленная, зона 5, 9/1	19 000	30 000 000	1 579	Есть земельный участок промышленного назначения площадью 2 Га в Московском направлении (Старый пост ГАИ) с удобными подъездными путями. Это отличное предложение для размещения производственного объекта или для инвестиций. Не упустите возможность приобрести данный участок по выгодной цене. Обращайтесь для получения более подробной информации. Есть Градостроительный план земельного участка! Подъездной путь к земельному участку без ограничений!	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_19_ga_promnaznacheniya_3695415847
Воронежская обл., Рамонский р-н, Горожанское сельское поселение	72 800	154 760 000	2 126	Продаётся участок 72 800 кв. м в 10 минутах от пос. Комсомольский. Участок неправильной формы, назначение - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания. Находится рядом с трассой М4, возможен съезд на неё через примыкающие улицы. Может использоваться для строительства базы по хранению и переработке продукции.	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_728_ga_promnaznacheniya_4458337094
Воронежская обл., Рамонский р-н, Новожиловинское сельское поселение, СНТ Дон, Солнечная ул.	5 000	5 000 000	1 000	Под склады зона П1, возможно увеличение площади! Свет, газ, асфальт по границе участка!	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_3886373621

Таблица 9.7. Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости в Смоленской области
Смоленском районе

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Ссылка
Смоленский район, село Печерск, Минская улица	8 000	15 000 000	1 875	Участок 0,8 га газ канализация 380	https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_8Osot_promnaznacheniya_2736333768
Смоленская обл., на въезде в п. Миловидово (Новый Смоленск)	24 000	43 000 000	1 792	Предлагается к продаже земельный участок площадью 2,4 Га расположенный на въезде в п. Миловидово (Новый Смоленск). Участок категории: земли населенных пунктов, ВРИ: для с/х производства, зона Ж4 (строительство жилых домов от 5 этажей и выше, торговых центров, офисных и др. зданий и сооружений). Участок имеет правильной прямоугольную форму, в первой линии дороги, с несколькими заездами, имеет частичное твердое покрытие. Коммуникации: газ, вода и канализация вдоль дороги по границе участка, эл-во подстанция МРСК на 400 КВА на участке. ополнительная информация по телефону и на сайте АН «МАГАЗИН КВАРТИР»	https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_promnaznacheniya_4030611035
Смоленская обл., Смоленск, СТ Рассвет, 988	2 500	4 400 000	1 760	Земельный участок бытового обслуживания. Площадь 25 соток. Расположен: Первая линия Рославльского шоссе, недалеко от поворота Спец АТХ и Города Мастеров. Рядом остановка общественного транспорта. Коммуникации по меже вдоль участка, электричество 380v 15кВт заведено и оформлено со счетчиком. Продажа участка только целиком. Кадастровые номера: 67:27:0031306:1117 67270031316:21 67:27:0031316:12	https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_3290704571

Таблица 9.8. Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости в Волгоградской области
Городищенском районе

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Ссылка
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Краснопахаревское сельское поселение	181 300	9 000 000	50	Продается земельный участок площадь 18,1 Га, с кадастровым номером 34:03:180004:1212, находящийся за пос. М. Горького по правой стороне трассы М21 по направлению Ростов-на-Дону. Расположен вдоль трассы. Расстояние от участка от центра Волгограда 14 км. Собственность.	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_1813_ga_snt_dnp_2461297031
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Р-22 Каспий, 936-й километр	200 000	12 000 000	60	Продаю земельный участок СХ -3, под строительство овощехранилища, вдоль трассы Р-22 "Каспий" в Котлубанском сельском поселении Городищенского района 20 га, 34:03:050002:398.	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_2496716534
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Котлубанское сельское поселение	41 696	7 900 000	189	Продаю земельный участок в посёлке Котлубань, Волгоградская область: Кадастровый номер: 34:03:050002:1208 Особенности участка: Подключение к электросети до 250 кВт Доступ к газопроводу и питьевой воде Удобный доступ с трассы Р-22 Железнодорожный тупик всего в 100 метрах от участка Разрешение и возможности: Официальное разрешение на размещение овощехранилища Возможность изменения назначения участка под другие виды деятельности Условия приобретения: Возможность как полной, так и частичной покупки Возможность расширения участка Также предусмотрены различные варианты оплаты и возможность получения скидок Связь со мной: Если не удаётся дозвониться, пожалуйста, оставьте сообщение на Авито. Обязательно перезвоню! Продажа от собственника. Без посредников.	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_416_ga_snt_dnp_3973299996
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Котлубанское сельское поселение	48 000	3 300 000	69	Продаю земельный участок в посёлке Котлубань, Волгоградская область: Кадастровый номер: 34:03:050002:1025 Особенности участка: Подключение к электросети до 250 кВт Удобный доступ с трассы Р-22 Железнодорожный тупик всего в 500 метрах от	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_48_ga_snt_dnp_3972962110

				участкаРазрешение и возможности: Официальное разрешение на размещение ово- щехранилищаВозможность изменения назначе- ния участка под другие виды деятельности с нашей поддержкойСвязь со мной: Если не уда- ётся дозвониться, пожалуйста, оставьте сообще- ние на Авито. Обязательно перезвоню! Продажа от собственника. Без посредников.
--	--	--	--	--

Таблица 9.9. Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости в Брянской области

Местополо- жение	Пло- щадь, м2	Цена пред- ложения, руб.	Цена предло- жения, руб./м2	Текст	Ссылка
Брянская обл., Брянский р-н, Добрунское сельское поселение	10 400	3 500 000	337	За Стрелковым клубом. Документы в порядке. Продам.	https://www.avito.ru/dobrun/zemelnye_uchastki/uchastok_104_ga_snt_dnp_550494810
Брянская обл., Брянский р-н, Добрунское сельское поселение	115 900	15 000 000	129	В продаже земельный участок, назначение ЛПХ, есть возможность перевести в промышленное назначение, так же ИЖС. Вдоль всего участка идут газовые коммуникации, свет. Зеленым цветом выделены продаваемые участки, синяя полоса - дорога, которая ведет к земле, на которой в ближайшее время начнется строительство нового коттеджного поселка(границы поселка выделены желтым). Цена обсуждается.	https://www.avito.ru/dobrun/zemelnye_uchastki/uchastok_1159_ga_snt_dnp_3492920828
Брянская обл., г.о. Брянск, Бежицкий район, пруд Орлик-5 р-н Бежицкий	13 200	3 047 500	231	Продам участок, 200 метров берега орлик 5, собственность, по генплану подходит под зону отдыха. Цена в за одну сотку 23000 рублей	https://www.avito.ru/bryansk/zemelnye_uchastki/uchastok_132_ga_snt_dnp_4163091980

Таблица 9.10. Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости в Ростовской области

Местоположе- ние	Пло- щадь, м2	Цена предло- жения, руб.	Цена предложе- ния, руб./м2	Текст	Ссылка
Ростовская обл., Европейский маршрут Е591	33 000	10 000 000	303	Земельный участок 61:01:0600020:3433 на автодороге М4 Дон в районе поселка Эльбузд Для дорожного сервиса 3,3 Га	https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_33_ga_snt_dnp_2971127229
Ростовская обл., Азовский р-н, хутор Эльбузд, Степная ул.	46 500	6 900 000	148	Продаётся земельный участок с кадастровым номером 61:01:0041301:227, на трассе М4 в 40 км от г. Ростов-на-Дону. Участок расположен возле населённого пункта хутор Эльбузд, рядом с заправкой Газпром. К участку ведет асфальтированная дорога: с трассы М4 и через эстакаду, разворот так же на М4 в обратную сторону. Есть подстанция 150 кВт. Участок относится к зоне Т (Транспортной инфраструктуры). Возможна продажа 1/2 (2,3 Га) части участка за 4млн.	https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_465_ga_snt_dnp_2475643475
Ростовская обл., Родионово-Несветайский р-н, Волошинское сельское поселение, хутор Юдино	25 000	4 100 000	164	Продаю участок 2,5 га. На участке посажен интенсивный плодоносящий сад на площади около 1 га, остальная площадь свободна, возможно выращивание других культур. На участок подведены электричество 380 В, есть вода. Участок ровный, огорожен по периметру. Граничит с населенным пунктом хутор Юдино, хороший подъезд круглый год. До магазина 200 м, до остановки 500м. Где вы ещё найдёте такой участок? Назначение сельхозпроизводство. ВОЗМОЖНА АРЕНДА, рассмотрим разные варианты.	https://www.avito.ru/bolshie_saly/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_snt_dnp_2706661153
Ростовская обл., Азовский р-н, пос. Овощной	213 000	80 000 000	376	Продаётся участок 21.3 га. 4 млн за 1 га.К участку с двух сторон подходит асфальтированная дорога. Напротив участка микрорайон Солнечная долина .500 м остановка электрички. Возможен перевод в другие виды назначения.(ижс, промназначения и т.д.)Идеально подходит под строительство коттеджного посёлка,логистического центра, хранилище холодильника и тд. Рассмотрю любые варианты.	https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_21_ga_snt_dnp_2891505502

Ростовская обл., Родионово-Несветайский р-н, Волошинское сельское поселение	68 000	30 600 000	450	Продажа участка 6,8 Га без посредников от собственника. Кадастровый номер: 61:33:0600012:263 Расположение участка: - в 15-20 минутах на север от самого быстроразвивающегося района города Ростова-на-Дону, м-на Суворовского. (Земля вокруг района стремительно дорожает уже 3-й год подряд).- в границах населенного пункта, категория Ж1. (наличие инфраструктуры в поселке: школа, магазины, садик, возможность подключения газа, маршрутные автобусы).- к участку примыкает асфальтированная дорога (на всем пути из Ростова-на-Дону и до самого участка идеальная дорога).	https://www.avito.ru/bolshie_saly/zemelnye_uchastki/uchastok_68_ga_snt_dnp_4250206889
---	--------	------------	-----	--	---

Таблица 9.11. Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости в Краснодарском крае, Северском районе

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Ссылка
Краснодарский край, Северский р-н, Северское сельское поселение	128 000	32 000 000	250	Продаю земельный участок общей площадью 12,8 Га в ст. Северной, Северский район От Собственника. Без комиссии. - Категория земель- земли населенных пунктов - Назначение по документу - для сельхозпроизводства - Хорошая транспортная доступность - Фасад участка на федеральную трассу А 146 Краснодар-Новороссийск - Есть подъезд с тыльной стороны участка - Отлично подойдет под склады, распределительный хаб - Электричество - ЛЭП по меже, газ среднего давления- по меже. От Собственника. Без комиссии.go всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Александр Ястремский - консультант по коммерческой недвижимости. Большая база коммерческой недвижимости. От Собственника. Без комиссии . "Агентство регионального развития" Коммерческая недвижимость	https://www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_128_ga_snt_dnp_4126497079
Краснодарский край, Северский р-н, Ильское городское поселение	28 000	6 400 000	229	Земля сельхозназначения 2,8 Га, собственность. Из которых часть засажено клубникой, но надо обрабатывать. Можно изменить назначение. Хорошие подъездные пути. В любую погоду можно без проблем подъехать. Имеется обустроенный домик с кухней и спальней для рабочих. Построен каркас здания. На участке есть электричество 10 кВт и водяная скважина, а также накопительный пруд на 1000 куб.м. Участок огорожен по периметру, имеется закрывающийся шлагбаум. Участок находится вблизи с федеральной трассой, между станцией Северская и посёлком Ильский, напротив НПЗ.	https://www.avito.ru/ilskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_28_ga_snt_dnp_2478723398
Краснодарский край, Северский р-н, А-146, 42-й километр	35 000	13 000 000	371	Продаю земельный участок рядом с трассой Краснодар -Новороссийск .Удобное расположение подойдет под строительство жилых домов, или зону отдыха.Категория земель земли населенных пунктов, сельхоз производства. В красном отмечено трасса Новороссийск - Краснодар. От Краснодара до участка 25 километров по ровной трассе. Рядом развивается инфраструктура, зона отдыха, коттеджные поселки . Площадь участка 350 соток- 3.5 гектаров . Документы все в порядке земля в собственности	https://www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_35_ga_snt_dnp_4242780020

По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в местоположении, площади и назначения земельных участков.

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

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

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

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

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

1-й уровень

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

2-й уровень

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

3-й уровень

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

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Таблица 9.12

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

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

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

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов.⁴

Таблица 9.13. Ценообразующие факторы и обоснование их значений.

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

⁴ Источник: <https://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya>

Наименование	Значение
	- рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.

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

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

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

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

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

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

высокая – 1-2 мес.,

средняя – 3-6 мес.,

низкая - 7-18 мес.

При определении ликвидности объекта оценки Оценщиком были проанализированы факторы:

1. Местоположение: Республика Татарстан, Лаишевский район.
2. Тип: незастроенные земельные участки под с/х производство, а также земельные участки для дачного строительства, ведения садоводства.

3. Количество предложений на рынке: достаточное количество предложений.

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	10	6	5	6	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	8
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	21	12	10	11	14
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	11	21	14	12	13	17

Примечания:

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

1. Типичный срок экспозиции составляет 2-21 месяцев (в зависимости от назначения земельных участков).
2. Степень ликвидности объектов оценки – низкая и средняя для части участков.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Для определения рыночной стоимости недвижимого имущества, прежде всего, необходимо определить возможные пути его использования и выбрать наиболее эффективные из них.

Наиболее эффективное использование (далее по тексту - НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Однако следует отметить, что анализ НЭИ не является абсолютным. Оно лишь отражает мнение Исполнителя в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа существующих рыночных условий и того объема информации, которым владеет Исполнитель.

Понятие АНЭИ, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость. Таким образом, вариант наиболее эффективного использования должен отвечать четырем критериям:

- юридической допустимости;
- физической осуществимости;
- финансовой обеспеченности;
- максимальной продуктивности.

Физически возможные варианты использования.

На дату оценки помещения не используются. Однако, объемно-планировочное решение, техническое и физическое состояние делает физически возможным использование объекта оценки как административного в широком понимании, т.е. в соответствии с функциональным назначением.

Законодательно разрешенное использование

На дату оценки функционирование объекта не нарушало никакие имеющиеся законодательные ограничения. Вариант реконструкции объекта не рассматривается.

Варианты использования, приносящие прибыль.

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования объекта, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли.

Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность, из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся объектов оценки.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т. е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта⁵.

ВЫВОДЫ НЭИ

Принимая во внимание расположение объекта, окружение, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов является их использование как земельных участков, используемых в дальнейшем под жилую застройку, с том числе СНТ, ДНП, ЛПХ, ИЖС для объектов оценки №1-11,21, с/х назначения для объектов №13-20,25-28, под индустриальную застройку для объектов №12,23,24, под офисно-торговую застройку для объекта №22.

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

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

11.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

1. Согласование задания на оценку с Заказчиком.
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 и определение итоговой стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Объект оценки является свободным земельным участком, сведениями о потенциальной застройке земельного участка 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 объекта 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 объекта оценки.

В рамках данной работы для определения рыночной стоимости объекта 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 ОБЪЕКТА 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.

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:

1. Выбор района с развитым рынком

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

2. Выбор объектов аналогов.

Из всей приведенной в разделе «Анализ рынка...» рыночной выборки сопоставимых объектов Оценщиком были выбраны аналоги наиболее схожие по критерию совпадения ВРИ, близости даты, полноты информации, отсутствия дополнительных улучшений и обременений.

Таблица 12.1 Сведения об объектах-аналогах СНТ, ДНП, ЛПХ, ИЖС для объектов оценки №1-4,7-11,21

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Ссылка	Текст
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Берёзовка	500 000	420 000 000	840	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_50_ga_izhs_406481575_4	Предлагаем земельные участки для индивидуального и среднетажного жилищного строительства
2	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Рождественское сельское поселение, д. Дятлово	400 000	360 000 000	900	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_ga_izhs_4088598_038	Продажа земельного участка под коттеджный посёлок в Лаишевском районе - 40 га - рядом с озером - до Казани 30 мин - до Кремля 45 км Газ,электричество,вода - скважина,асфальт. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:Эльза — Брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup — недвижимость и финансы», г.Казань От собственника. Без комиссии
3	Республика Татарстан, Казань, на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы	568 432	453 000 000	797	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_56_ga_snt_dnp_200998_2205	Продается Земельный участок в собственности 568432 м² Участок расположен на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы Идеально подходит для размещения складского хозяйства либо ИЖС По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Нияз

Таблица 12.2 Сведения об объектах-аналогах СНТ, ДНП, ЛПХ, ИЖС для объектов оценки №5-6

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Ссылка
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, Садовая ул., 2	1 000	2 900 000	2 900	Продается земельный участок ИЖС 10 соток ✓ Участок от СОБСТВЕННИКА! ✓ Площадь участка: 10 соток ✓ Назначение земли: ИЖС	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_4045154368
2	Республика Татарстан, Казань, жилой массив Лесная поляна	810	2 600 000	3 210	Предлагаем вашему вниманию земельный участок Республика Татарстан, г. Казань, с. Усады площадью 7.8 соток земли с кадастровым номером 16:24:150303:354, от города 15 минут на автотранспорте. Участок находится вдали от центральной дороги, тихое, спокойное местечко для постройки дома своей мечты. Участок ИЖС,	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot. izhs_3825116428
3	Республика Татарстан (Татарстан), Казань, ул. Диляры Тумашевой	600	1 900 000	3 167	Земельный участок под ИЖС коттеджный поселок Лесная Поляна, не далеко от посёлка Мирный. Экологически чистый район, рядом Императорский питомник, лес. Заезд через посёлок Мирный, дорога асфальтированная. В перспективе планируется заезд с Матюшинской трассы. Возможно дублер Оренбургского шоссе пройдёт где-то рядом. Рядом дорога на Боровое Матюшино, Вороновка, Усады, Песчаные Ковали. Очень перспективный, недооцененный посёлок. Газ, электричество в посёлке. В собственности, все документы в порядке. Разумный торг уместен. 16:24:150303:644	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot. izhs_2037188438

Таблица 12.3 Сведения об объектах-аналогах с/х назначения для объекта оценки №12

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Ссылка
1	Республика Татарстан, Пестрчинский р-н, Шалинское сельское поселение, с. Шали	137 200	75 000 000	547	Продаётся земельный участок сельхоз назначения на первой линии Федеральной трассы "М7" около с. Шали, расположенного на пересечении трасс М7 и М12. Участок предлагается для ведения производственной/складской деятельности. Перевод в категорию "Для производственной деятельности" возможен. Возможность согласовать съезд на дорогу местного значения. Через дорогу располагается Индустриальный парк "М-7".	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1372_ga_snt_dnp_4529859355
2	Республика Татарстан, Казань, на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы	568 432	453 000 000	797	Продается Земельный участок в собственности 568432 м² Участок расположен на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы Идеально подходит для размещения складского хозяйства либо ИЖС По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Нияз	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_56_ga_snt_dnp_2009982205
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.	17 630	19 360 000	1 098	Продается земельный участок в с.Бима, сельскохозяйственного назначения. Кадастровый номер 16:24:070801:2503 Рядом застраивается коттеджный поселок Форест Парк.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_176_ga_snt_dnp_3856748499

Таблица 12.4 Сведения об объектах-аналогах с/х назначения для объектов оценки №13-20

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Ссылка
1	Республика Татарстан, Лаишевский	530 000	122 000 000	230	ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ ИНВЕСТИРОВ / ДЕВЕЛОПЕРОВ /	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki



№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Ссылка
	р-н, Никольское сельское поселение				ЗАСТРОЙЩИКОВ !!!Земельный массив под малоэтажную жилую застройку рядом с городом (20 км от Казани), в живописном месте прямо на берегу Саламыковского озера.Рядом расположены населенные пункты: Усады, Столбищи, Сапуголи, Никольское, Большие Кабаны, Малые Кабаны и другие.Отличное место для индивидуальной жилой застройки - организации современного коттеджного поселка.Кадастровый номер участка 16:24:050802:1088Дополнительная информация по запросу.	ki/uchastok_53_ga_snt_dnp_4280440862
2	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шалинское сельское поселение, с. Шали	137 200	75 000 000	547	Продаётся земельный участок сельхоз назначения на первой линии Федеральной трассы "М7" около с. Шали, расположенного на пересечении трасс М7 и М12. Участок предлагается для ведения производственной/складской деятельности. Перевод в категорию "Для производственной деятельности" возможен. Возможность согласовать съезд на дорогу местного значения. Через дорогу располагается Индустриальный парк "М-7".	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1372_ga_snt_dnp_4529859355
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Нармонское сельское поселение	127 800	65 920 000	516	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 речка Меша, где очень много отдыхающих и рыбако. К участку проведен свет и имеются 2 скажены. 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.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_128_ga_snt_dnp_4127268597

Таблица 12.5 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №22

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Ссылка
1	Волгоградская обл., Городищенский р-н, рп. Ерзовка, Промышленная ул.	30 800	9 499 000	308	Участок 3.08Га., в собственности.Вдоль асфальта. Свет 500 кВт подключен. Возможна рассрочка. Идеально подходит под склады, евро склад. Так же подходит под :Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Общежития, Бытовое обслуживание, Деловое управление, Магазины, Общественное питание, Гостиничное обслуживание, Служебные гаражи, Заправка транспортных средств, Обеспечение дорожного отдыха, Автомобильные мойки, Ремонт автомобилей, Обеспечение занятий спортом в помещениях, Недропользование, Тяжелая промышленность, Автомобилестроительная промышленность, Легкая промышленность, Фармацевтическая промышленность.Документы готовы, соседи строят производство.	https://www.avito.ru/erzovka/zemelnye_uchastki/uchastok_308_ga_promnaznacheniya_1127455127
2	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Новорогачинское городское	39 300	13 000 000	331	Арт. 70452623 Земельный участок 3,9 гектар в п. Новый Рогачик, территория бывшего завода ЖБИУчасток освобождён от строенийКоммуникации - электричество- вода- канализация	https://www.avito.ru/novorogachik/zemelnye_uchastki/uchastok_393_ga_promnaznacheniya_4094949728

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Ссылка
	поселение, рп. Новый Рогачик, Промышленная ул., 1А				(септик)ЖД ветка Вид права - СОБСТВЕННОСТЬ Звоните! Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас. Рады будем ответить на все ваши вопросы.	
3	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище	106 000	25 000 000	236	Арт. 63478123 щете землю под строительство коммерческого объекта? Тогда это предложение для Вас!!! Продается земельный участок 10,6 Га промышленного назначения, кадастровый номер 34:03:120006:2216. Идеальный для создания многофункционального логистического комплекса, склада, завода, гостиничного комплекса, а также выращивания сельхозпродукции, возведения круглогодичного тепличного хозяйства. Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения погрузки и выгрузки товаров и материалов. Использование под объекты торговли, общепита и бытового обслуживания, вагончики, киоски павильоны. Любой объект промышленного назначения! Участок правильной формы, примыкает к трассе М6 Волгоград-Москва (федеральная автомобильная дорога Р-22 "Каспий", с правой стороны по направлению движения к Москве. Расстояние до центра Волгограда -16 км, до р.п. Городище 5 км. Рядом ж/д станция! Возможность проведения коммуникаций!	https://www.avito.ru/vologradskaya-oblast-gorodishenskoye-uchastki/uchastok-106-ga-promnaznacheniya-4273748510

Таблица 12.6 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №23

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Ссылка
1	Воронежская обл., Рамонский р-н, территория Промышленная	14 400	15 000 000	1 042	Развивающее место для вашего бизнеса. Рядом с городом очень близко к распределительному центру "Пятёрочка" и ТЦ "Град" трасса М4. По соседству, база грузового транспорта и строительного, база грузоперевозок, авторазбор, завод по производству плитки, оконный завод итд. Нет проблем перевода в промку. Дорога к участку сделана. Звоните если возникают вопросы.	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye-uchastki/uchastok-144-ga-promnaznacheniya-1692524527
2	Воронежская обл., Рамонский р-н, Горожанское сельское поселение	170 000	173 000 000	1 018	Продается земельный участок рядом с трассой М4 (поворот на ВНИИС) Назначение земельного участка - Земли промышленного назначения Площадь участка 17 га	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye-uchastki/uchastok-17-ga-promnaznacheniya-4147177348
3	Воронежская обл., Рамонский р-н, Айдаровское сельское поселение, территория Промышленная, зона 6	48 000	65 000 000	1 354	Продается участок в пром. зоне в Новожиловском, между Мираторгом и Сканией. Два асфальтированных подъезда (первый через развязку на Новожиловское, второй - съезд с М4 после фабрики КДВ, см. последнее фото), ровный рельеф, магистральный газ в 100 м, электричество по границе участка. Отличное место для размещения складского или производственного комплекса, грузового сервиса и пр. По соседству начато строительство логистического комплекса на 100000 кв.м. Категория земли: 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. Возможна покупка смежного участка. Продаем полностью, на части не делим.	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye-uchastki/uchastok-48-ga-promnaznacheniya-4250784028

Таблица 12.7 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №24

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Ссылка
1	Смоленский район, село Печерск, Минская улица	8 000	15 000 000	1 875	Участок 0,8 га газ канализация 380	https://www.avito.ru/pechersk/zemelnye_uchastki/uchastok_80sot_promnaznacheniya_2736333768
2	Смоленская обл., на въезде в п.Миловидово (Новый Смоленск)	24 000	43 000 000	1 792	Предлагается к продаже земельный участок площадью 2,4 Га расположенный на въезде в п.Миловидово (Новый Смоленск) . Участок категории: земли населенных пунктов, ВРИ: для с/х производства, зона Ж4 (строительство жилых домов от 5 этажей и выше, торговых центров, офисных и др. зданий и сооружений). Участок имеет правильной прямоугольную форму, в первой линии дороги, с несколькими заездами, имеет частичное твердое покрытие. Коммуникации: газ, вода и канализация вдоль дороги по границе участка, эл-во подстанция МРСК на 400 КВА на участке. ополнительная информация по телефону и на сайте АН «МАГАЗИН КВАРТИР»	https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_promnaznacheniya_4030611035
3	Смоленская обл., Смоленск, СТ Рассвет, 988	2 500	4 400 000	1 760	Земельный участок бытового обслуживания. Площадь 25 соток. Расположен: Первая линия Рославльского шоссе, недалеко от поворота Спец АТХ и Города Мастеров. Рядом остановка общественного транспорта. Коммуникации по меже вдоль участка, электричество 380v 15кВт заведено и оформлено со счетчиком. Продажа участка только целиком. Кадастровые номера: 67:27:0031306:1117 67270031316:21 67:27:0031316:12	https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_3290704571

Таблица 12.8 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №25

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Ссылка
1	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Краснопахаревское сельское поселение	181 300	9 000 000	50	Продается земельный участок площадью 18,1 Га, с кадастровым номером 34:03:180004:1212, находящийся за пос. М. Горького по правой стороне трассы М21 по направлению Ростов-на-Дону. Расположен вдоль трассы. Расстояние от участка от центра Волгограда 14 км. Собственность.	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_1813_ga_snt_dnp_2461297031
2	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Р-22 Каспий, 936-й километр	200 000	12 000 000	60	Продаю земельный участок СХ -3, под строительство овощехранилища, вдоль трассы Р-22 "Каспий" в Котлубанском сельском поселении Городищенского района 20 га, 34:03:050002:398.	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_2496716534
3	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Котлубанское сельское поселение	41 696	7 900 000	189	Продаю земельный участок в посёлке Котлубань, Волгоградская область: Кадастровый номер: 34:03:050002:1208 Особенности участка: Подключение к электросети до 250 кВт Доступ к газопроводу и питьевой воде Удобный доступ с трассы Р-22 Железнодорожный тупик всего в 100 метрах от участка Разрешение и возможности: Официальное разрешение на размещение овощехранилища Возможность изменения назначения участка под другие виды деятельности Условия приобретения: Возможность как полной, так и частичной покупки Возможность расширения участка Также предусмотрены различные варианты оплаты и возможность получения скидок Связь со мной: Если не удастся дозвониться, пожа-	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_416_ga_snt_dnp_3973299996

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Ссылка
					луйста, оставьте сообщение на Авито. Обязательно перезвоню!Продажа от собственника. Без посредников.	

Таблица 12.9 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №26

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Ссылка
1	Брянская обл., Брянский р-н, Добрунское сельское поселение	10 400	3 500 000	337	За Стрелковым клубом. Документы в порядке. Продам.	https://www.avito.ru/dobrun/zemelnye_uchastki/uchastok_104_ga_snt_dnp_550494810
2	Брянская обл., Брянский р-н, Добрунское сельское поселение	115 900	15 000 000	129	В продаже земельный участок, назначение ЛПХ, есть возможность перевести в промышленное назначение, так же ИЖС. Вдоль всего участка идут газовые коммуникации, свет. Зеленым цветом выделены продаваемые участки, синяя полоса - дорога, которая ведет к земле, на которой в ближайшее время начнется строительство нового коттеджного поселка(границы поселка выделены желтым). Цена обсуждается.	https://www.avito.ru/dobrun/zemelnye_uchastki/uchastok_1159_ga_snt_dnp_3492920828
3	Брянская обл., г.о. Брянск, Бежицкий район, пруд Орлик-5 р-н Бежицкий	13 200	3 047 500	231	Продам участок, 200 метров берега орлик 5, собственность, по генплану подходит под зону отдыха. Цена в за одну сотку 23000 рублей	https://www.avito.ru/bryansk/zemelnye_uchastki/uchastok_132_ga_snt_dnp_4163091980

Таблица 12.10 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №27

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Ссылка
1	Ростовская обл., Европейский маршрут E591	33 000	10 000 000	303	Земельный участок 61:01:0600020:3433 на автодороге М4 Дон в районе поселка Эльбузд Для дорожного сервиса 3,3 Га	https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_33_ga_snt_dnp_2971127229
2	Ростовская обл., Азовский р-н, хутор Эльбузд, Степная ул.	46 500	6 900 000	148	Продаётся земельный участок с кадастровым номером 61:01:0041301:227, на трассе М4 в 40 км от г. Ростов-на-Дону. Участок расположен возле населённого пункта хутор Эльбузд, рядом с заправкой Газпром. К участку ведет асфальтированная дорога: с трассы М4 и через эстакаду, разворот так же на М4 в обратную сторону. Есть подстанция 150 кВт. Участок относится к зоне Т (Транспортной инфраструктуры). Возможна продажа 1/2 (2,3 Га) части участка за 4млн.	https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_465_ga_snt_dnp_2475643475
3	Ростовская обл., Родионово-Несветайский р-н, Волошинское сельское поселение, хутор Юдино	25 000	4 100 000	164	Продаю участок 2,5 га. На участке посажен интенсивный плодоносящий сад на площади около 1 га, остальная площадь свободна, возможно выращивание других культур. На участок подведены электричество 380 В, есть вода. Участок ровный, огорожен по периметру. Граничит с населенным пунктом хутор Юдино, хороший подъезд круглый год. До магазина 200 м, до остановки 500м. Где вы ещё найдёте такой участок? Назначение сельхозпроизводство. ВОЗМОЖНА АРЕНДА, рассмотрю разные варианты.	https://www.avito.ru/bolshie_saly/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_snt_dnp_2706661153

Таблица 12.11 Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки №28

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Ссылка
1	Краснодарский край, Северский р-н, Северское сельское поселение	128 000	32 000 000	250	Продаю земельный участок общей площадью 12,8 Га в ст. Северской, Северский район От Собственника. Без комиссии. - Категория земель - земли населенных пунктов - Назначение по документу - для сельхозпроизводства - Хорошая транспортная	https://www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_128_ga_snt_dnp_4126497079

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Ссылка
					доступность - Фасад участка на федеральную трассу А 146 Краснодар-Новороссийск - Есть подъезд с тыльной стороны участка - Отлично подойдет под склады, распределительный хаб - Электричество - ЛЭП по меже, газ среднего давления- по меже. От Собственника. Без комиссии. go всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Александр Ястремский - консультант по коммерческой недвижимости. Большая база коммерческой недвижимости. От Собственника. Без комиссии . "Агентство регионального развития" Коммерческая недвижимость	
2	Краснодарский край, Северский р-н, Ильское городское поселение	28 000	6 400 000	229	Земля сельхозназначения 2,8 Га, собственность. Из которых часть засажено клубникой, но надо обрабатывать. Можно изменить назначение. Хорошие подъездные пути. В любую погоду можно без проблем подъехать. Имеется обустроенный домик с кухней и спальней для рабочих. Построен каркас здания. На участке есть электричество 10 кВт и водяная скважина, а также накопительный пруд на 1000 куб.м. Участок огорожен по периметру, имеется закрывающийся шлагбаум. Участок находится вблизи с федеральной трассой, между станцией Северская и посёлком Ильский, напротив НПЗ.	https://www.avito.ru/ilskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_28_ga_snt_dnp_2478723398
3	Краснодарский край, Северский р-н, А-146, 42-й километр	35 000	13 000 000	371	Продаю земельный участок рядом с трассой Краснодар -Новороссийск .Удобное расположение подойдет под строительство жилых домов, или под зону отдыха. Категория земель земли населенных пунктов, сельхоз производства. В красном отмечено трасса Новороссийск - Краснодар. От Краснодара до участка 25 километров по ровной трассе. Рядом развивается инфраструктура, зона отдыха, коттеджные поселки . Площадь участка 350 соток- 3.5 гектаров . Документы все в порядке земля в собственност	https://www.avito.ru/everskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_35_ga_snt_dnp_4242780020

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

3. Выбор единицы сравнения.

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

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

4. Выбор параметров сравнения.

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

Выбранные объекты-аналоги расположены в черте города Казань, это земельные участки свободные от застройки, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, функциональное назначение – для сельскохозяйственного производства. Поскольку объект оценки имеет разрешенное использование под торговое здание, т.е. в широком смысле под строительство объектов нежилого непромышленного назначения, в состав сопоставимых объектов были включены объекты с сопоставимым назначением.

Традиционно при оценке земельных участков корректировка проводится по следующим **параметрам (элементам сравнения):**

- переданные права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата совершения сделки;
- местоположение;
- физические характеристики;

- экономические характеристики;
- отклонения от целевого использования и т.д.

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

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

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

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. 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-2022. Часть 2. Земельные участки. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г. стр. 268

Таблица 106. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5%	14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5%	20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3%	14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6%	12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8%	18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6%	16,6%

Таблица 124. Значения скидки на торг на не активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3%	22,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6%	19,8%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%

Дата сделки. Используемая информация о продаже земельных участков в данном отчете наиболее приближенная по дате из всей доступной оценщику информации. Корректировка на дату не вводилась, так как разница между датами не превышает нормального срока экспозиции объекта оценки. Типичный срок экспозиции для аналогичных участков составляет 3-11 месяцев, при среднем значении 8 месяцев (для объектов В группы). дата предложения не превышает средний срок экспозиции.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

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

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

Местоположение

Корректировка в зависимости от удаления от населенных пунктов
Корректировка определена на основании данных Справочник оценщика недвижимости-2022. Часть 1. Земельные участки. ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 14. Матрица. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

под индустриальную застройку		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	1,00	1,12	1,33	1,62
	Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	Прочие населенные пункты	0,50	0,62	0,70	0,82	1,00

Корректировка на разрешенное использование. Интервал значений принят на основании рекомендаций «Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022г.

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под жилую застройку (ЛПХ)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	2,01	3,52	3,73		
	под индустриальную застройку	0,50	1,00	1,75	1,85	2,10	2,64
	под жилую застройку (ИЖС)	0,28	0,57	1,00	1,06	1,20	1,51
	под жилую застройку (ЛПХ)	0,27	0,54	0,94	1,00	1,14	1,43
	под жилую застройку (СНТ, дачи)		0,48	0,83	0,88	1,00	1,26
	с/х назначения		0,38	0,66	0,70	0,80	1,00

Площадь.

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

$$K_s = (S_o/S_a)^{-K} \text{ торм.}$$

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Корректировка определена на основании данных Справочник оценщика недвижимости-2022. Часть 2. Земельные участки. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 30

Земельные участки. Данные, усредненные по России ³											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

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:

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет 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 взвешенные обратных значений абсолютных процентных корректировок.

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

Таблица 12.12 Расчет стоимости объектов оценки №1-4,7-11,21

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Берёзовка	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Рождественское сельское поселение, д. Дятлово	Республика Татарстан, Казань, на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы
Цена сделки руб.	?	420 000 000	360 000 000	453 000 000
Цена сделки за 1 м ² , руб.	?	840,00	900,00	796,93
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-8,8	-8,8	-8,8
поправка, руб.		-73,92	-79,20	-70,13
с поправкой на торг, руб.		766,08	820,80	726,80
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		766,08	820,80	726,80
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		766,08	820,80	726,80
Дата сделки		авг.24	авг.24	авг.24
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		766,08	820,80	726,80
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский район	Республика Татарстан, Лаишевский район, Егорьевское сельское поселение, с. Берёзовка	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский район, Рождественское сельское поселение, д. Дятлово	Республика Татарстан, Казань, на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		766,08	820,80	726,80
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		766,08	820,80	726,80
Разрешенное использование	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	с/х с возможностью перевода под ИЖС
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,51
поправка, %		0,00	0,00	51,00
поправка, руб.		0,00	0,00	370,67
с поправкой, руб.		766,08	820,80	1 097,47
Площадь, м2	679 929,00	500 000,00	400 000,00	568 432,00
Площадь, сот	6 799,29	5 000,00	4 000,00	5 684,32
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.		766,08	820,80	1 097,47
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.		766	821	1 097
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		766,1	820,8	1 097,5
Валовая коррекция, руб.		-73,9	-79,2	300,5
Абсолютная валовая коррекция, %		8,8	8,8	59,8
Обратная величина валовой коррекции	0,244	0,114	0,114	0,017
Вес при согласовании	1,000	0,466	0,466	0,069
вклад в итоговую стоимость, руб.		356,788	382,273	75,216
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	814,3			

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	553 650 370			

Таблица 12.13 Расчет стоимости объектов оценки №5-6

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, Садовая ул., 2	Республика Татарстан, Казань, жилой массив Лесная поляна	Республика Татарстан (Татарстан), Казань, ул. Диляры Тумашевой
Цена сделки руб.	?	2 900 000	2 600 000	1 900 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	2 900,00	3 209,88	3 166,67
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-8,8	-8,8	-8,8
поправка, руб.		-255,20	-282,47	-278,67
с поправкой на торг, руб.		2 644,80	2 927,41	2 888,00
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.		2 644,80	2 927,41	2 888,00
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		2 644,80	2 927,41	2 888,00
Дата сделки		авг.24	авг.24	авг.24
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		2 644,80	2 927,41	2 888,00
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, Садовая ул., 2	Республика Татарстан, Казань, жилой массив Лесная поляна	Республика Татарстан (Татарстан), Казань, ул. Диляры Тумашевой
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		2 644,80	2 927,41	2 888,00
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		2 644,80	2 927,41	2 888,00
Разрешенное использование	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		2 644,80	2 927,41	2 888,00
Площадь, м2	1 159,50	1 000,00	810,00	600,00
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

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
с поправкой, руб.		2 644,80	2 927,41	2 888,00
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям			
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		2 644,80	2 927,41	2 888,00
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		2 644,8	2 927,4	2 888,0
Валовая коррекция, руб.		-255,2	-282,5	-278,7
Абсолютная валовая коррекция, %		8,8	8,8	8,8
Обратная величина валовой коррекции	0,341	0,114	0,114	0,114
Вес при согласовании	1,000	0,333	0,333	0,333
вклад в итоговую стоимость, руб.		881,600	975,802	962,667
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	2 820,1			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	3 269 870			

Таблица 12.14 Расчет стоимости объекта оценки №12

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
Адрес	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтеревское сельское поселение	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шалинское сельское поселение, с. Шали	Республика Татарстан, Казань, на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.
Цена сделки руб.	?	75 000 000	453 000 000	19 360 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	546,65	796,93	1 098,13
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-20,3	-20,3	-20,3
поправка, руб.		-110,97	-161,78	-222,92
с поправкой на торг, руб.		435,68	635,15	875,21
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.		435,68	635,15	875,21
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		435,68	635,15	875,21
Дата сделки		авг.24	авг.24	авг.24
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		435,68	635,15	875,21
Местоположение		Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шалинское сельское поселение, с. Шали	Республика Татарстан, Казань, на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		435,68	635,15	875,21
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		435,68	635,15	875,21
Разрешенное использование	с/х с возможностью под индустриальную застройку			
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.		435,68	635,15	875,21
Площадь, м2	25 700,00	137 200,00	568 432,00	17 630,00
Площадь, сот	257,00	1 372,00	5 684,32	176,30
поправка на площадь, коэф.		1,25	1,25	0,92
поправка, %		25,00	25,00	-8,00
поправка, руб.		108,92	158,79	-70,02
с поправкой, руб.		544,60	793,94	805,19
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям			
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		545	794	805
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		544,6	793,9	805,2
Валовая коррекция, руб.		-2,0	-3,0	-292,9
Абсолютная валовая коррекция, %		45,3	45,3	28,3
Обратная величина валовой коррекции	0,079	0,022	0,022	0,035
Вес при согласовании	1,000	0,278	0,278	0,445
вклад в итоговую стоимость, руб.		151,247	220,496	357,951
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	729,7			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	18 753 131			

Таблица 12.15 Расчет стоимости объектов оценки №13-20

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шалинское сельское поселение, с. Шали	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Нармонское сельское поселение
Цена сделки руб.	?	122 000 000	75 000 000	65 920 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	230,19	546,65	515,81
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-22,3	-22,3	-22,3
поправка, руб.		-51,33	-121,90	-115,02

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
с поправкой на торг, руб.		178,86	424,74	400,78
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.		178,86	424,74	400,78
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		178,86	424,74	400,78
Дата сделки		авг.24	авг.24	авг.24
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		178,86	424,74	400,78
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский район	Республика Татарстан, Лаишевский район, Никольское сельское поселение	Республика Татарстан, Пестрчинский район, Шалинское сельское поселение, с. Шали	Республика Татарстан, Лаишевский район, Нармонское сельское поселение
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		178,86	424,74	400,78
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		178,86	424,74	400,78
Разрешенное использование	с/х назначения	с/х назначения	с/х назначения	с/х 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.		178,86	424,74	400,78
Площадь, м2	1 278 568,00	530 000,00	137 200,00	127 800,00
Площадь, сот	12 785,68	5 300,00	1 372,00	1 278,00
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.		178,86	424,74	400,78
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.		179	425	401
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		178,9	424,7	400,8
Валовая коррекция, руб.		-51,3	-121,9	-115,0
Абсолютная валовая коррекция, %		22,3	22,3	22,3
Обратная величина валовой коррекции	0,135	0,045	0,045	0,045
Вес при согласовании	1,000	0,333	0,333	0,333
вклад в итоговую стоимость, руб.		59,619	141,582	133,594

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	334,8			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	428 057 203			

Таблица 12.16 Расчет стоимости объекта оценки №22

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение	Волгоградская обл., Городищенский р-н, рп. Ерзовка, Промышленная ул.	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Новорогачинское городское поселение, рп. Новый Рогачик, Промышленная ул., 1А	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище
Цена сделки руб.	?	9 499 000	13 000 000	25 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	308,41	330,79	235,85
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-6,8	-6,8	-6,8
поправка, руб.		-20,97	-22,49	-16,04
с поправкой на торг, руб.		287,44	308,30	219,81
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.		287,44	308,30	219,81
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		287,44	308,30	219,81
Дата сделки		авг.24	авг.24	авг.24
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		287,44	308,30	219,81
Местоположение		Волгоградская обл., Городищенский р-н, рп. Ерзовка, Промышленная ул.	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Новорогачинское городское поселение, рп. Новый Рогачик, Промышленная ул., 1А	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище
Расстояние до областного центра	10-20	10-20	10-20	10-20
	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		287,44	308,30	219,81
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		287,44	308,30	219,81
Разрешенное использование	инвестиционная площадка	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		287,44	308,30	219,81
Площадь, м2	115 534,00	30 800,00	39 300,00	106 000,00
Площадь, сот	1 155,34	308,00	393,00	1 060,00
поправка на площадь, коэф.		0,84	0,84	1,00
поправка, %		-16,00	-16,00	0,00
поправка, руб.		-45,99	-49,33	0,00
с поправкой, руб.		241,45	258,97	219,81
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям			
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		241	259	220
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		241,4	259,0	219,8
Валовая коррекция, руб.		-67,0	-71,8	-16,0
Абсолютная валовая коррекция, %		22,8	22,8	6,8
Обратная величина валовой коррекции	0,235	0,044	0,044	0,147
Вес при согласовании	1,000	0,187	0,187	0,626
вклад в итоговую стоимость, руб.		45,106	48,379	137,684
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	231,2			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	26 707 785			

Таблица 12.17 Расчет стоимости объекта оценки №23

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	Воронежская область, Рамонский р-н, М-4 Дон, 492-й километр, 50	Воронежская область, Рамонский р-н, территория Промышленная, зона 5	Воронежская область, Рамонский р-н
Цена сделки руб.	?	15 000 000	173 000 000	65 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	1 041,67	1 017,65	1 354,17
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-11,7	-11,7	-11,7
поправка, руб.		-121,88	-119,06	-158,44
с поправкой на торг, руб.		919,79	898,58	1 195,73
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.		919,79	898,58	1 195,73
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		919,79	898,58	1 195,73
Дата сделки		авг.24	авг.24	авг.24

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		919,79	898,58	1 195,73
Местоположение		Воронежская область, Рамонский р-н, М-4 Дон, 492-й километр, 50	Воронежская область, Рамонский р-н, территория Промышленная, зона 5	Воронежская область, Рамонский р-н
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		919,79	898,58	1 195,73
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		919,79	898,58	1 195,73
Разрешенное использование	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку
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.		919,79	898,58	1 195,73
Площадь, м2	47 898,00	14 400,00	170 000,00	48 000,00
Площадь, сот	478,98	144,00	1 700,00	480,00
поправка на площадь, коэф.		0,83	1,14	1,00
поправка, %		-17,00	14,00	0,00
поправка, руб.		-156,36	125,80	0,00
с поправкой, руб.		763,43	1 024,38	1 195,73
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.		763	1 024	1 196
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		763,4	1 024,4	1 195,7
Валовая коррекция, руб.		-278,2	6,7	-158,4
Абсолютная валовая коррекция, %		28,7	25,7	11,7
Обратная величина валовой коррекции	0,159	0,035	0,039	0,085
Вес при согласовании	1,000	0,219	0,244	0,537
вклад в итоговую стоимость, руб.		167,062	250,335	641,858
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	1 059,3			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	50 736 200			

Таблица 12.18 Расчет стоимости объекта оценки №24

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
Адрес	Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск	Смоленский район, село Печерск, Мин- ская улица	Смоленская обл.,на въезде в п.Милови- дово (Новый Смоленск)	Смоленская обл., Смоленск, СТ Рас- свет, 988
Цена сделки руб.	?	15 000 000	43 000 000	4 400 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	1 875,00	1 791,67	1 760,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-11,7	-11,7	-11,7
поправка, руб.		-219,38	-209,63	-205,92
с поправкой на торг, руб.		1 655,63	1 582,04	1 554,08
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.		1 655,63	1 582,04	1 554,08
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 655,63	1 582,04	1 554,08
Дата сделки		авг.24	авг.24	авг.24
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 655,63	1 582,04	1 554,08
Местоположение	Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск	Смоленский район, село Печерск, Мин- ская улица	Смоленская обл.,на въезде в п.Милови- дово (Новый Смоленск)	Смоленская обл., Смоленск, СТ Рас- свет, 988
поправка коэф-т		1,00	0,81	1,00
поправка, %		0,00	-19,00	0,00
поправка, руб.		0	-301	0
с поправкой, руб.		1 655,63	1 281,45	1 554,08
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 655,63	1 281,45	1 554,08
Разрешенное использование	под индустриальную застройку	под индустриаль- ную застройку	под индустриаль- ную застройку	под индустриаль- ную застройку
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.		1 655,63	1 281,45	1 554,08
Площадь, м2	46 000,00	8 000,00	24 000,00	2 500,00
Площадь, сот	460,00	80,00	240,00	25,00
поправка на площадь, коэф.		0,74	0,90	0,61
поправка, %		-26,00	-10,00	-39,00
поправка, руб.		-430,46	-128,15	-606,09
с поправкой, руб.		1 225,16	1 153,31	947,99
Наличие коммуникаций	имеется доступ к ком- муникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
с поправкой, руб.		1 225	1 153	948
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		1 225,2	1 153,3	948,0
Валовая коррекция, руб.		-649,8	-638,4	-812,0
Абсолютная валовая коррекция, %		37,7	40,7	50,7
Обратная величина валовой коррекции	0,071	0,027	0,025	0,020
Вес при согласовании	1,000	0,375	0,347	0,279
вклад в итоговую стоимость, руб.		458,883	400,130	264,025
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	1 123,0			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	51 659 728			

Таблица 12.19 Расчет стоимости объекта оценки №25

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
Адрес	Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Краснопахаревское сельское поселение	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Р-22 Каспий, 936-й километр	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Котлубанское сельское поселение
Цена сделки руб.	?	9 000 000	12 000 000	7 900 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	49,64	60,00	189,47
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-20,3	-20,3	-20,3
поправка, руб.		-10,08	-12,18	-38,46
с поправкой на торг, руб.		39,56	47,82	151,00
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.		39,56	47,82	151,00
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		39,56	47,82	151,00
Дата сделки		авг.24	авг.24	авг.24
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		39,56	47,82	151,00
Местоположение		Волгоградская обл., Городищенский р-н, Краснопахаревское сельское поселение	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Р-22 Каспий, 936-й километр	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Котлубанское сельское поселение
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		39,56	47,82	151,00
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		39,56	47,82	151,00
Разрешенное использование	с/х назначения	с/х назначения	с/х назначения	с/х 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.		39,56	47,82	151,00
Площадь, м2	70 004,00	181 300,00	200 000,00	41 696,00
Площадь, сот	700,04	1 813,00	2 000,00	416,96
поправка на площадь, коэф.		1,04	1,04	0,92
поправка, %		4,00	4,00	-8,00
поправка, руб.		1,58	1,91	-12,08
с поправкой, руб.		41,15	49,73	138,92
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям			
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		41	50	139
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		41,1	49,7	138,9
Валовая коррекция, руб.		-8,5	-10,3	-50,5
Абсолютная валовая коррекция, %		24,3	24,3	28,3
Обратная величина валовой коррекции	0,118	0,041	0,041	0,035
Вес при согласовании	1,000	0,350	0,350	0,300
вклад в итоговую стоимость, руб.		14,394	17,397	41,729
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	73,5			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	5 146 686			

Таблица 12.20 Расчет стоимости объекта оценки №26

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
Адрес	Брянская область, Выгоничский район, село Полужье	Брянская обл., Брянский р-н, Добрунское сельское поселение	Брянская обл., Брянский р-н, Добрунское сельское поселение	Брянская обл., г.о. Брянск, Бежицкий район, пруд Орлик-5 р-н Бежицкий
Цена сделки руб.	?	3 500 000	15 000 000	3 047 500
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	336,54	129,42	230,87
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-14,4	-14,4	-14,4
поправка, руб.		-48,46	-18,64	-33,25
с поправкой на торг, руб.		288,08	110,79	197,63
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.		288,08	110,79	197,63
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		288,08	110,79	197,63
Дата сделки		авг.24	авг.24	авг.24
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		288,08	110,79	197,63
Местоположение		Брянская обл., Брянский р-н, Доб- рунское сельское поселение	Брянская обл., Брянский р-н, Доб- рунское сельское поселение	Брянская обл., г.о. Брянск, Бежицкий район, пруд Орлик- 5 р-н Бежицкий
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		288,08	110,79	197,63
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		288,08	110,79	197,63
Разрешенное использование	с/х назначения	с/х назначения	с/х назначения	с/х 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.		288,08	110,79	197,63
с поправкой, руб.		288,08	110,79	197,63
Площадь, м2	61 433,00	10 400,00	115 900,00	13 200,00
Площадь, сот	614,33	104,00	1 159,00	132,00
поправка на площадь, коэф.		0,85	1,07	1,05
поправка, %		-15,00	7,00	5,00
поправка, руб.		-43,21	7,75	9,88
с поправкой, руб.		244,87	118,54	207,51
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.		245	119	208
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		244,9	118,5	207,5
Валовая коррекция, руб.		-91,7	-10,9	-23,4
Абсолютная валовая коррекция, %		29,4	21,4	19,4
Обратная величина валовой кор- рекции	0,132	0,034	0,047	0,052
Вес при согласовании	1,000	0,257	0,353	0,390
вклад в итоговую стоимость, руб.		62,959	41,872	80,855
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	185,7			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	11 407 268			

Таблица 12.21 Расчет стоимости объекта оценки №27

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
Адрес	Россия, Ростовская обл., Азовский район, установлено относительно ориентира . Центральная част участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад.кварт. 61:01:0600007, ЗАО "Батайское" (пашня-поле №III к уч.2), расположенного в границах участка	Ростовская обл., Европейский маршрут Е591	Ростовская обл., Азовский р-н, хутор Ельбузд, Степная ул.	Ростовская обл., Родионово-Несветайский р-н, Волошинское сельское поселение, хутор Юдино
Цена сделки руб.	?	10 000 000	6 900 000	4 100 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	303,03	148,39	164,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-14,4	-14,4	-14,4
поправка, руб.		-43,64	-21,37	-23,62
с поправкой на торг, руб.		259,39	127,02	140,38
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.		259,39	127,02	140,38
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		259,39	127,02	140,38
Дата сделки		авг.24	авг.24	авг.24
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		259,39	127,02	140,38
Местоположение	Россия, Ростовская обл., Азовский район, установлено относительно ориентира . Центральная част участка отражена на фрагменте Ж8 ДКК кад.кварт. 61:01:0600007, ЗАО "Батайское" (пашня-поле №III к уч.2), расположенного в границах участка	Ростовская обл., Европейский маршрут Е591	Ростовская обл., Азовский р-н, хутор Ельбузд, Степная ул.	Ростовская обл., Родионово-Несветайский р-н, Волошинское сельское поселение, хутор Юдино
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		259,39	127,02	140,38
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		259,39	127,02	140,38
Разрешенное использование	с/х назначения	с/х назначения	с/х назначения	с/х назначения

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		259,39	127,02	140,38
Площадь, м2	100 000,00	33 000,00	46 500,00	25 000,00
Площадь, сот	1 000,00	330,00	465,00	250,00
поправка на площадь, коэф.		0,84	0,88	0,80
поправка, %		-16,00	-12,00	-20,00
поправка, руб.		-41,50	-15,24	-28,08
с поправкой, руб.		217,89	111,78	112,31
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям			
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		218	112	112
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		217,9	111,8	112,3
Валовая коррекция, руб.		-85,1	-36,6	-51,7
Абсолютная валовая коррекция, %		30,4	26,4	34,4
Обратная величина валовой коррекции	0,100	0,033	0,038	0,029
Вес при согласовании	1,000	0,329	0,379	0,291
вклад в итоговую стоимость, руб.		71,787	42,406	32,699
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	146,9			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	14 689 206			

Таблица 12.22 Расчет стоимости объекта оценки №28

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка	Краснодарский край, Северский р-н, Северское сельское поселение	Краснодарский край, Северский р-н, Ильское городское поселение	Краснодарский край, Северский р-н, А-146, 42-й километр
Цена сделки руб.	?	32 000 000	6 400 000	13 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	250,00	228,57	371,43
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-14,4	-14,4	-14,4
поправка, руб.		-36,00	-32,91	-53,49
с поправкой на торг, руб.		214,00	195,66	317,94
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.		214,00	195,66	317,94
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		214,00	195,66	317,94

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
Дата сделки		авг.24	авг.24	авг.24
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		214,00	195,66	317,94
Местоположение	Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка	Краснодарский край, Северский р-н, Северское сельское поселение	Краснодарский край, Северский р-н, Ильское городское поселение	Краснодарский край, Северский р-н, А-146, 42-й километр
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		214,00	195,66	317,94
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		214,00	195,66	317,94
Разрешенное использование	с/х назначения	с/х назначения	с/х назначения	с/х 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.		214,00	195,66	317,94
Площадь, м2	96 177,00	128 000,00	28 000,00	35 000,00
Площадь, сот	961,77	1 280,00	280,00	350,00
поправка на площадь, коэф.		1,00	0,80	0,84
поправка, %		0,00	-20,00	-16,00
поправка, руб.		0,00	-39,13	-50,87
с поправкой, руб.		214,00	156,53	267,07
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.		214	157	267
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		214,0	156,5	267,1
Валовая коррекция, руб.		-36,0	-72,0	-104,4
Абсолютная валовая коррекция, %		14,4	34,4	30,4
Обратная величина валовой коррекции	0,131	0,069	0,029	0,033
Вес при согласовании	1,000	0,528	0,221	0,250
вклад в итоговую стоимость, руб.		113,091	34,626	66,854
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	214,6			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	20 636 788			

Стоимость объектов оценки №1-11,13-20 была рассчитана с применением корректировки на площадь эталонного объекта. Таким образом стоимость земельных участков составляет:

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб./кв. м.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:350; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	1 772 974	1 203 342 000,00	678,71
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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	247 851 000,00	983,21
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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	553 650 000,00	814,28
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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	679 387 000,00	776,11
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	1 269	3 518 000,00	2 772,13
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	1 050	3 017 000,00	2 873,73
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, 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	416 777 000,00	870,37
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань	32 927	47 660 000,00	1 447,46
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали	220 986	222 780 000,00	1 008,12
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	4 831 871	2 710 651 000,00	560,99
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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	640 399 000,00	786,94
12	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	18 753 000,00	729,69
13	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	577 222 000,00	321,42
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габиевское сельское поселение	1 619 263	526 968 000,00	325,44
15	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	191 514 000,00	373,60
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции, общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	5 785 170	1 615 932 000,00	279,32

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб./кв. м.
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения 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	120 716 000,00	397,87
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация 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	50 578 000,00	447,98
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация 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	19 532 000,00	510,04
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация 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	29 441 000,00	482,29
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, 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	39 102 000,00	1 516,24
22	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	26 708 000,00	231,17
23	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	50 736 000,00	1 059,26
24	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. Семиречьё до автодороги Москва-Минск	46 000	51 660 000,00	1 123,04
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, 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	5 147 000,00	73,52
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки), 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	11 407 000,00	185,69
27	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	14 689 000,00	146,89
28	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	20 637 000,00	214,57
29	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 – комплексная 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	-	1 463 000,00	
30	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	-	56 997 000,00	

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.	Справед- ливая сто- имость, руб./кв. м.
	Итого		10 158 234 000,00	

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.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за вновь создаваемый объект той же полезности. С помощью затратного подхода стоимость объекта недвижимости определяется как сумма расходов на создание аналогичного объекта, с применением современных материалов, в том же месте, со всеми присущими объекту достоинствами и недостатками с учетом суммарного износа, т. е. величина затрат на замещение. Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Он гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Применение метода расчета по укрупненным показателям стоимости строительства

Для расчета стоимости СМР здания в качестве информационной базы использованы Сборники укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ «Сооружения городской инфраструктуры» 2016г.

Показатели стоимости в сборнике указаны в ценах на «01» января 2016 г.

Расчеты стоимости в рамках данного метода производились с использованием табличного редактора (Microsoft® Excel).

Как уже было указано, структура затрат на замещение включает в себя четыре основных элемента:

$$Z = Ип + Ик + Пп,$$

где:

Z — затраты на замещение объекта;

Ип — прямые издержки на строительство; Ик — косвенные издержки на строительство; Пп — прибыль предпринимателя.

Прямые издержки (Ип) – это расходы, непосредственно связанные со строительными работами на объекте и включающие:

- стоимость строительных материалов, изделий и инженерного оборудования;

- заработная плата строительных рабочих;

- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;

- стоимость временных зданий, сооружений, инженерных сетей и коммунальных услуг в период строительства;

- прибыль и накладные расходы подрядчика;

- стоимость мероприятий по контролю за ходом строительства и вводом его в эксплуатацию.
Косвенные издержки (Ик) – это расходы, которые необходимы для организации и сопровождения процесса строительства. К косвенным издержкам относятся:

- стоимость проектных и изыскательских работ;
- затраты на подготовку территории строительства;
- дополнительная заработная плата и пособия рабочим;
- налоги и обязательные платежи;
- административные затраты застройщика;
- проценты по кредитам;
- страховые платежи и т.п

В косвенные расходы входят также согласование исходно-разрешительной документации и получение технических условий на строительство зданий и включают как официальные, так и прочие платежи.

Расчет затрат на замещение с учетом стоимости сравнительной единицы внесения корректировок (поправок)

Таким образом, расчет затрат на замещение методом сравнительной единицы с использованием справочников укрупненных показателей стоимости строительства, производится по формуле:

$$ЗЗ = Сб \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times (V_{зд.зд}), \text{ где:}$$

ЗЗ — затраты на замещение, руб.;

Сб — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату источника; K1 - регионально-климатические поправки;

K2 - поправка на реальный удельный вес конструкций;

K4 - корректирующий коэффициент на различие в объемах или площадях;

K5 - корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты справочника до даты оценки;

V_{зд(Сзд)} - количество единиц измерения (1 куб. м, 1 кв. м и др.). Прибыль предпринимателя не учитывается в данном случае.

В данной работе земельный участок под передаточными устройствами не оценивается.

Алгоритм расчета затрат на замещение по Справочникам КО-Инвест.

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами объекта оценки, Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного источника (справочника цен).

Подбор наиболее близких объектов-аналогов по соответствующему справочнику

Подбор объекта-аналога производился следующим образом:

- производился поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;
- в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектам-представителям других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

В расчетной таблице результаты данного подбора отражаются в столбце «Стоимость единицы измерения на дату справочника (источника), руб., без НДС, для Московской области».

В расчетной таблице в столбце «Ссылка на объект или таблицу в источнике информации» отражается сокращенное название (код) справочника (источника). Таким образом, в расчетных таблицах в соответствующих столбцах отражены показатели стоимости единицы сравнения (площадь, объем) и количество единиц сравнения.

Внесение корректировок (поправок), указанных в соответствующем Справочнике «Ко- Инвест»

В расчетной таблице к стоимости сравнительной единицы вносились корректировки (поправки), учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно- планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по объекту, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и т.д.

Ниже рассмотрены применявшиеся корректировки к величине удельной стоимости, применяемые в процессе расчета стоимости сравнительной единицы объекта:

1. Корректировки (поправки), вносимые к стоимости сравнительной единицы Регионально-климатические поправки (K1).

Применялся для учета различий в затратах на строительство в Республике Татарстан от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® «Сооружения городской инфраструктуры» 2016г. данный коэффициент для региона «Республика Татарстан» составил величину 1,0.

2. Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K2)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в Республике Татарстан от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® «Сооружения городской инфраструктуры» 2016г., данный коэффициент для региона «Республика Татарстан» составляет величину 1,0.

3. Корректирующий коэффициент на различие в объемах или площадях (K3)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием (сооружением) и ближайшим параметром из справочника определялась с помощью коэффициентов, представленных в Таблице ниже:

Таблица 12.23. Корректирующие коэффициенты на отличия в объеме и в площади оцениваемого объекта и аналога

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Уо/Успр	Ко	So/Сспр	Ко
<0,10	1,24	<0,25	1,25
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,86-0,50	1,1
0,71-0,50	1,16	0,85-1,15	1
0,70-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	>1,50	0,93
>2,00	0,86		

Источник: С.А. Табакова В.М. Дидковский А.В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». -М.: ООО «КО-ИНВЕСТ®», 2016г.

Скриншот источников информации приведен в приложении к данному отчету.

4. Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты справочника до даты оценки (K4).

Коэффициент является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников Оценщика. Данный коэффициент приводит уровень базовых цен в цены дату оценки. Расчет коэффициента произведен как соотношение значений на 3 кв. 2024 г. к 1 кв. 2016 г.

Судебные и нормативные акты РФ

Верховный суд | Арбитражные суды | Суды общей юрисдикции | Мировые судьи | **Законодательство** | Суд.Акт в соцсетях

Эксплуатация машин и механизмов

Приволжский федеральный округ

Объект строительства

Элемент прямых затрат <3>

Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства

(без НДС)

	Пермский край	Республика Башкортостан	Республика Татарстан	Самарская область	Удмуртская Республика	Ульяновская область
Многоквартирные жилые дома	35,80	34,08	26,64	34,72	30,98	33,66
Кирпичные						
Оплата труда	-	26,95	-	26,70	33,19	33,66
Материалы, изделия и конструкции	8,72	8,47	8,52	8,40	8,46	8,65
Эксплуатация машин и механизмов	-	9,12	-	9,81	9,57	9,35
	12,69	11,77	11,49	12,30	11,29	12,30
Панельные						
Оплата труда	-	26,95	-	26,70	33,19	33,66
Материалы, изделия и конструкции	9,52	8,82	9,42	9,32	8,67	9,31
Эксплуатация машин и механизмов	-	10,03	-	10,47	9,13	9,61
	12,48	11,56	11,24	12,06	11,15	12,06

Конституция | ГК ч1 | ГК ч2 | ГК ч3 | ГК ч4 | НК ч1 | НК ч2 | ТК | ПЛК | АПК | КоАП | КАС | УС | УПК | УИК | ЖК | СК | Земельный кодекс | ТК, ТС | Градостроительный кодекс | Воздушный кодекс | Водный кодекс | КВБТ РФ | КТМ РФ

Судебные и нормативные акты РФ

Верховный суд | Арбитражные суды | Суды общей юрисдикции | Мировые судьи | **Законодательство** | Суд.Акт в соцсетях

Эксплуатация машин и механизмов

Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами

Оплата труда

Материалы, изделия и конструкции

Эксплуатация машин и механизмов

Воздушная прокладка провода с медными жилами

Оплата труда

Материалы, изделия и конструкции

Эксплуатация машин и механизмов

ВП 0.4 - 20 кВ с самонесущими изолированными проводами на железобетонных опорах <3>

Оплата труда

Материалы, изделия и конструкции

	Пермский край	Республика Башкортостан	Республика Татарстан	Самарская область	Удмуртская Республика	Ульяновская область
Подземная прокладка кабеля с алюминиевыми жилами	35,80	34,08	26,64	34,72	30,98	33,66
Оплата труда	-	26,95	-	26,70	33,19	33,66
Материалы, изделия и конструкции	4,64	4,68	4,86	4,75	4,69	4,71
Эксплуатация машин и механизмов	-	4,24	-	5,27	5,94	7,72
	10,45	9,73	9,85	10,20	9,40	10,21
Воздушная прокладка провода с медными жилами	35,80	34,08	26,64	34,72	30,98	33,66
Оплата труда	-	26,95	-	26,70	33,19	33,66
Материалы, изделия и конструкции	6,31	6,03	6,43	6,39	6,13	6,32
Эксплуатация машин и механизмов	-	6,42	-	7,10	7,65	9,60
	8,77	8,25	8,12	8,54	7,87	8,54
ВП 0.4 - 20 кВ с самонесущими изолированными проводами на железобетонных опорах <3>	35,80	34,08	26,64	34,72	30,98	33,66
Оплата труда	-	-	-	-	-	-
Материалы, изделия и конструкции	8,20	8,34	8,61	8,67	8,45	8,63

Конституция | ГК ч1 | ГК ч2 | ГК ч3 | ГК ч4 | НК ч1 | НК ч2 | ТК | ПЛК | АПК | КоАП | КАС | УС | УПК | УИК | ЖК | СК | Земельный кодекс | ТК, ТС | Градостроительный кодекс | Воздушный кодекс | Водный кодекс | КВБТ РФ | КТМ РФ

Категория	1 кв. 2016 г.	2 кв. 2016 г.	3 кв. 2016 г.	4 кв. 2016 г.	1 кв. 2017 г.	2 кв. 2017 г.	3 кв. 2017 г.	4 кв. 2017 г.	1 кв. 2018 г.	2 кв. 2018 г.	3 кв. 2018 г.	4 кв. 2018 г.	1 кв. 2019 г.	2 кв. 2019 г.	3 кв. 2019 г.	4 кв. 2019 г.	1 кв. 2020 г.	2 кв. 2020 г.	3 кв. 2020 г.	4 кв. 2020 г.	1 кв. 2021 г.	2 кв. 2021 г.	3 кв. 2021 г.	4 кв. 2021 г.	1 кв. 2022 г.	2 кв. 2022 г.	3 кв. 2022 г.	4 кв. 2022 г.	1 кв. 2023 г.	2 кв. 2023 г.	3 кв. 2023 г.	4 кв. 2023 г.	1 кв. 2024 г.	2 кв. 2024 г.	3 кв. 2024 г.			
Материалы, изделия и конструкции	8,79	8,72	8,74	8,86	8,86	8,86	8,73																															
Эксплуатация машин и механизмов	13,27	12,66	12,67	12,99	12,34	13,00																																
Внешние инженерные сети газоснабжения	35,80	34,08	26,64	34,72	30,98	33,66																																
Оплата труда	-	26,95	-	26,70	33,19	33,66																																
Материалы, изделия и конструкции	6,51	6,25	6,58	6,54	6,05	6,46																																
Эксплуатация машин и механизмов	-	4,84	-	6,32	5,98	7,76																																
Оплата труда	35,80	34,08	26,64	34,72	30,98	33,66																																
Подземная прокладка кабеля с медными жилами	-	26,95	-	26,70	33,19	33,66																																
Материалы, изделия и конструкции	5,99	5,84	6,25	6,06	5,85	6,00																																
Эксплуатация машин и механизмов	-	5,74	-	6,59	7,34	9,90																																
Оплата труда	10,56	9,82	9,96	10,32	9,49	10,32																																
Материалы, изделия и конструкции	-	10,70	-	11,04	8,72	10,69																																

Таблица 12.24. Корректирующие коэффициенты перевода цен 1 кв. 2016 г. на 3 кв. 2024 г.

Показатель	Газопровод высокого давления	Газопровод высокого давления	Газорегуляторный пункт блочный	Газорегуляторный пункт блочный	Воздушная линия ВЛ	Комплектная трансформаторная	Опора	Источник информации	Ссылка на источник
Индекс 1 квартал 2016	5,81	5,81	5,81	5,81	3,78	3,78	3,78	Приложение 1 к письму Минстроя России от 19 февраля 2016 г. № 4688-ХМ/05	https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/10660/
Индекс 4 квартал 2023	6,58	6,58	6,58	6,58	6,43	6,43	6,43	Приложение 1 к письму Минстроя России от 20 июня 2024 г. N 34567-ИФ/09	https://sudact.ru/law/pismo-minstroia-rossii-ot-20062024-n-34567-if09/
Расчетное значение	1,1325	1,1325	1,1325	1,1325	1,7011	1,7011	1,7011		

Рассмотренная в настоящем разделе методология определения стоимости затрат на замещение методом сравнительной единицы с использованием стоимостных показателей справочников Оценщика КО-ИНВЕСТ была реализована в разработанной Исполнителем расчетной таблице, учитывающей все вышеперечисленные факторы и параметры, определяющие затраты на замещение оцениваемого объекта недвижимого имущества.

Расчет значение восстановительной стоимости объектов оценки представлено в таблице ниже.

Таблица 12.25 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» гИИЗ.06.009.34 стр. 89	Сб. УПСС Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры» гИИЗ.06.010.002 стр. 92	Сб. УПСС Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры " гИИЗ.06.018.0005 стр. 104		Сб. УПСС Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры» гИИЗ.10.007.0118 стр. 242	Сб. УПСС Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры» гИИЗ.10.001.0021 стр. 175	Сб. УПСС Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры» гИИЗ.10.006.09 стр. 238
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)	01.01.2016	01.01.2016	01.01.2016	01.01.2016	01.01.2016	01.01.2016	01.01.2016
Стоимость строительства в базовых ценах, руб.	7 720 565,00	3 597 865,00	612 685,00	612 685,00	220 169	1 276 074,00	36 187,00
ед. изм.	руб./км.	руб./км.	шт.	шт.	руб./км.	шт.	шт
Поправочный коэффициент (регионально-климатический)	1	1	1	1	1	1	1
Поправочный коэффициент на разницу в количественных характеристиках	1	1	1	1	1	1	1
Единичная стоимость строительства в базовых ценах (с учетом поправок), руб.	7 720 565,00	3 597 865,00	612 685,00	612 685,00	220,17	1 276 074,00	36 187,00
Характеристика объекта оценки,(км, шт.)	8,12	0,0192	1	1	0,035	1	1
Коэффициент на законченность конструкций	1	1	1	1	1	1	1
Индекс перевода стоимости строительства из базовых цен в цены на дату оценки	1,1325	1,1325	1,1325	1,1325	1,7011	1,7011	1,7011
Стоимость строительства объекта оценки в ценах на дату оценки, руб.	70 999 082,24	78 234,05	693 884,22	693 884,22	13 108,35	2 170 676,14	61 556,19
Прибыль предпринимателя	1	1	1	1	1	1	1
Полная восстановительная стоимость (стоимость замещения), руб. без НДС	70 999 082,24	78 234,05	693 884,22	693 884,22	13 108,35	2 170 676,14	61 556,19

Определение накопленного износа

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - \text{Ифиз.}) \times (1 - \text{Ифунк.устар.}) \times (1 - \text{Иэкон.устар.}),$$

где:

Ифиз. – физический износ (physical deterioration);

Ифунк.устар. – функциональное устаревание (functional obsolescence);

Иэкон.устар. – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

В рамках данного отчета физический износ определяем методом срока жизни.

Определение физического износа зданий и сооружений методом срока жизни производилось по формуле:

$$\text{Ифиз} = \text{ХВ} / \text{СПС} \times 100\%,$$

где:

ХВ – хронологический возраст, лет; СПС – срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Показатели сроков полезной службы, используемые в расчетах, принимается срок жизни предусмотренный «Едиными нормами амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», утвержденных постановлением Совета Министров СССР от 22.10.1990 г № 1072.

выделения заводских газов и сильного гололеда (Особый и IV районы), применяется коэффициент 1,3.

2. Для кабельных линий связи и телефонной канализации, проложенных в районах Дальнего Востока и Крайнего Севера (кроме Якутской АССР, Магаданской и Камчатской областей), а также для участков, проходящих под водой, в зонах вечной мерзлоты, тундры, горных рек, оползней, обвалов и агрессивных грунтов, применяется коэффициент 1,3; в Якутской АССР, Магаданской и Камчатской областях – 1,6.

Трубопроводы	301	
Газопроводы:		
чугунные (с раструбами)	30100	1,7
стальные и сооружения на них (без учета оборудования газорегуляторных пунктов)	30101	2,5
из неметаллических труб	30102	2,0
Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой):		
керамические	30103	2,5
железобетонные и бетонные	30104	5,0
асбоцементные	30105	3,3
Прочее силовое оборудование	407	
Вспомогательное силовое тепломеханическое оборудование (оборудование топливopодачи, насосы, емкости и оборудование химводooчиcткИ, бойлерная установка с насосами, мостовой кран машинного зала и прочее общестационарное силовое тепломеханическое оборудование)	40700	3,7<17>
Силовое электротехническое оборудование и распределительные устройства (электрооборудование открытых и закрытых распределительных устройств, выключатели, реакторы, шины, измерительные трансформаторы, изоляторы, силовые трансформаторы, распределительные шины и сборки со всей аппаратурой, преобразователи и другое оборудование)	40701	4,4<18>

(в процентах к балансовой стоимости)

Группы и виды основных фондов	Шифр	Норма амортизационных отчислений
Передаточные устройства	3	
Устройства электропередачи и связи	300	
Контактная сеть железных дорог на металлических и железобетонных опорах	30000	2,0
Трамвайная и троллейбусная контактная сеть:		
на железобетонных опорах	30001	1,9
на металлических опорах	30002	2,6
на деревянных опорах с металлическими или железобетонными пасынками	30003	3,8
без опор	30004	7,0
Троллейные линии козловых кранов на металлических и железобетонных опорах	30005	1,9
Воздушные линии электропередачи напряжением от 0,4 до 20 кВ:		
на металлических или железобетонных опорах	30006	3,0
на опорах из пропитанной древесины и непропитанной лиственницы	30007	4,0<7>
на опорах из непропитанной древесины	30008	6,0
Воздушные линии электропередачи напряжением 35 – 220, 330 кВ и выше на металлических и железобетонных опорах	30009	2,0

Таким образом, физический износ определялся путем деления хронологического возраста на срок полезной службы и умножением на 100%.

Используя описанные выше исходные данные, Исполнитель произвел расчет показателей физического износа в %.

$$\frac{\text{Срок жизни элемента (экономическая жизнь)}}{100\%} = \text{Норма амортизации объекта, \%}$$

Хронологический возраст элемента = 2024 год- год строительства объекта.

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 объекта 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 12.27 Расчет совокупного износа

№	Наименование	Нормативный срок службы	Эффективный возраст, лет	Физический износ	Функциональный износ	Внешний износ	Совокупный износ
1	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	50	9	18,00%	0,00%	0,00%	18,00%
-	Газопровод высокого давления	40	9	22,50%	0,00%	0,00%	22,50%
-	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2ВУ1	10	9	90,00%	0,00%	0,00%	90,00%
-	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2ВУ1	10	9	90,00%	0,00%	0,00%	90,00%
2	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						

№	Наименование	Нормативный срок службы	Эффективный возраст, лет	Физический износ	Функциональный износ	Внешний износ	Совокупный износ
	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						
-	Воздушная линия ВЛ-10кВ СИП-3 1*95	33,33	8	24,00%	0,00%	0,00%	24,00%
-	Комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0,4 кВ, мощностью 630кВА	22,73	8	35,20%	0,00%	0,00%	35,20%
-	Опора	33,33	8	24,00%	0,00%	0,00%	24,00%

Результат определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках затратного подхода

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

$S_{зп} = 33 (ЗВ) - СИ$, где:

$S_{зп}$ – 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 12.28 Расчет стоимости с использованием затратного подхода

№	Наименование	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	Совокупный износ	Стоимость по данным затратного подхода, руб.
1	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	70 999 082,24	20,00%	56 799 265,79
-	Газопровод высокого давления	78 234,05	25,00%	58 675,54
-	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2В-У1	693 884,22	90,00%	69 388,42
-	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2В-У1	693 884,22	90,00%	69 388,42
	Итого:	67 509 265,86		56 996 718,17
2	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			
-	Воздушная линия ВЛ-10кВ СИП-3 1*95	13 108,35	24,00%	9 962,03
-	Комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0,4 кВ, мощностью 630кВА	2 170 676,14	35,20%	1 406 689,82
-	Опора	61 556,19	24,00%	46 781,23
	Итого:	2 102 169,67		1 463 433,08

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

В рамках настоящей оценки для расчета стоимости земельных участков использован только один подход-сравнительный, для расчета передаточных устройств только затратный подход применялся, вследствие чего, согласование не требуется.

Таблица 13.1

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:350; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	1 772 974	не применялся	не применялся	1 203 342 000,00	1 203 342 000,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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	не применялся	247 851 000,00	247 851 000,00
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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	не применялся	553 650 000,00	553 650 000,00
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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	не применялся	679 387 000,00	679 387 000,00
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	1 269	не применялся	не применялся	3 518 000,00	3 518 000,00
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер	1 050	не применялся	не применялся	3 017 000,00	3 017 000,00

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Справедливая стоимость, руб.
	16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань					
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, 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	не применялся	416 777 000,00	416 777 000,00
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань	32 927	не применялся	не применялся	47 660 000,00	47 660 000,00
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали	220 986	не применялся	не применялся	222 780 000,00	222 780 000,00
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	4 831 871	не применялся	не применялся	2 710 651 000,00	2 710 651 000,00
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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	не применялся	640 399 000,00	640 399 000,00
12	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	не применялся	18 753 000,00	18 753 000,00
13	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	не применялся	577 222 000,00	577 222 000,00
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение	1 619 263	не применялся	не применялся	526 968 000,00	526 968 000,00
15	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	не применялся	191 514 000,00	191 514 000,00
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции, общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	5 785 170	не применялся	не применялся	1 615 932 000,00	1 615 932 000,00
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 303 405 кв.м., кадастровый номер 16:24:170301:213; адрес	303 405	не применялся	не применялся	120 716 000,00	120 716 000,00

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Справедливая стоимость, руб.
	(местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Лаишевское городское поселение					
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация 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	не применялся	50 578 000,00	50 578 000,00
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация 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	не применялся	не применялся	19 532 000,00	19 532 000,00
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация 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	не применялся	29 441 000,00	29 441 000,00
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, 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	не применялся	39 102 000,00	39 102 000,00
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	115 534	не применялся	не применялся	26 708 000,00	26 708 000,00
23	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	не применялся	50 736 000,00	50 736 000,00
24	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	не применялся	51 660 000,00	51 660 000,00
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, 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	не применялся	5 147 000,00	5 147 000,00
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки), 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	не применялся	11 407 000,00	11 407 000,00
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование:	100 000	не применялся	не применялся	14 689 000,00	14 689 000,00

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Справедливая стоимость, руб.
	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					
28	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	не применялся	20 637 000,00	20 637 000,00
29	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	-	не применялся	1 463 000	не применялся	1 463 000,00
30	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	-	не применялся	56 997 000	не применялся	56 997 000,00
	Итого					10 158 234 000,00

Учет обременение объектов оценки

Земельные участки поз№8,9,16 на дату оценки имеется обременение: аренда

При анализе рынка установлено, что рынок аренды аналогичных объектов не развит, в аренду сдаются малые участки с небольшими домиками, рынок аренды под строительство коттеджных поселков отсутствует.

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

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

$$A = C_{он} * Kд, \text{ где}$$

A – величина годовой рыночной арендной платы.

C_{он} – справедливая стоимость объекта недвижимости.

Kд – коэффициент, отражающий доходность рынка.

Ставки капитализации принята по данным «Справочник Оценщика недвижимости – 2022» под редакцией А.Л.Лейфера «Земельные участки. Часть 2.» Н.Новгород 2022г. составляет 7,8%

Таблица 92 . Значения коэффициента капитализации.
Значения коэффициентов, усредненные по городам
России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный
интервал

Показатель	Среднее значение	Расширенный интервал	
		7,7%	16,0%
Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,7%	16,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,9%	7,4%	14,3%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	12,3%	7,8%	16,8%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	10,9%	7,3%	14,4%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	10,2%	7,0%	13,4%
Земельные участки под объекты рекреации	11,7%	7,6%	15,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,9%	8,0%	15,8%

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

Таблица 13.2 Расчет арендной платы для позиций №8,9

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Ставка капитализации	Стоимость арендной платы за год, руб.	Стоимость арендной платы в месяц, руб.
Земельные участки	270 440 000	7,80%	21 094 320	21 094 320

Таблица 13.3 Расчет арендной платы для позиции №16

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Ставка капитализации	Стоимость арендной платы за год, руб.	Стоимость арендной платы в месяц, руб.
Земельный участок	1 615 932 000	7,80%	126 042 696	126 042 696

Таблица 13.4 Условия договора для позиций №8,9

Площадь согласно договора	Дата заключения	Арендная плата на дату оценки, руб./мес.	Арендная плата, руб./мес./кв.м.	Срок	Дата завершения договора
16023	27.12.2022	48 069,00	3,000	3 года	27.12.2025

Таблица 13.5 Условия договора для позиции №16

Площадь согласно договора	Дата заключения	Арендная плата на дату оценки, руб./мес.	Арендная плата, руб./мес./кв.м.	Срок	Дата завершения договора
10334729,55	29.04.2024	39 607,95	0,004	3 года	29.04.2027

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

Таблица 13.6 для позиций №8,9

Рыночная ставка аренды, руб./кв.м.	Ставка аренды по договору, руб./кв.м.	Разница, руб./кв.м.	Оставшийся срок договора округленно, мес.
6,923	3,000	3,92	16

Таблица 13.7 для позиции №16

Рыночная ставка аренды, руб./кв.м.	Ставка аренды по договору, руб./кв.м.	Разница, руб./кв.м.	Оставшийся срок договора округленно, мес.
1,816	0,004	1,81	32

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

Формула расчета текущей стоимости издержек ⁶

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

A = сумма аннуитета,

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

N = количество аннуитетных платежей.

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

Таблица 13.8 Расчет издержек собственника от наличия обременений для позиций №8,9

Показатель	Расчет	Источник
Количество периодов, мес. (N)	16	Расчет оценщика
Процентная ставка (r)	0,0065	Месячная ставка капитализации (Ставка капитализации / 12 мес.)
Разница в арендной ставке, руб./кв.м. (A)	3,923	Расчет оценщика
Текущая стоимость издержек, руб./кв.м.	-59,43 Р	Расчет оценщика
Текущая стоимость издержек, руб.	-15 090 674 Р	Расчет оценщика

Таблица 13.9 Расчет издержек собственника от наличия обременений для позиций №8,9

Показатель	Расчет	Источник
Количество периодов, мес. (N)	32	Расчет оценщика
Процентная ставка (r)	0,0065	Месячная ставка капитализации (Ставка капитализации / 12 мес.)
Разница в арендной ставке, руб./кв.м. (A)	1,812	Расчет оценщика
Текущая стоимость издержек, руб./кв.м.	-52,19 Р	Расчет оценщика
Текущая стоимость издержек, руб.	-301 938 254 Р	Расчет оценщика

Таблица 13.10 Стоимость справедливая земельных участков составляет

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.	Обременение, руб	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:350; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	1 772 974	1 203 342 000,00	0	1 203 342 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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	247 851 000,00	0	247 851 000

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

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.	Обременение, руб	Справедливая стоимость, руб.
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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	553 650 000,00	0	553 650 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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	679 387 000,00	0	679 387 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	1 269	3 518 000,00	0	3 518 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	1 050	3 017 000,00	0	3 017 000
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, 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	416 777 000,00	0	416 777 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань	32 927	47 660 000,00	-2 659 469	45 000 531
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали	220 986	222 780 000,00	-12 431 205	210 348 795
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	4 831 871	2 710 651 000,00	0	2 710 651 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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	640 399 000,00	0	640 399 000
12	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	18 753 000,00	0	18 753 000
13	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	577 222 000,00	0	577 222 000
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение	1 619 263	526 968 000,00	0	526 968 000
15	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	191 514 000,00	0	191 514 000
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции, общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый	5 785 170	1 615 932 000,00	-301 938 254 Р	1 313 993 746

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.	Обременение, руб	Справедливая стоимость, руб.
	номер 16:24:150301:105; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение				
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения 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	120 716 000,00	0	120 716 000
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация 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	50 578 000,00	0	50 578 000
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация 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	19 532 000,00	0	19 532 000
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация 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	29 441 000,00	0	29 441 000
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, 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	39 102 000,00	0	39 102 000
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	115 534	26 708 000,00	0	26 708 000
23	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	50 736 000,00	0	50 736 000
24	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	51 660 000,00	0	51 660 000
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, 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	5 147 000,00	0	5 147 000
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки), 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	11 407 000,00	0	11 407 000
27	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	14 689 000,00	0	14 689 000
28	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	96 177	20 637 000,00	0	20 637 000

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость , руб.	Обремене- ние, руб	Справедли- вая стои- мость , руб.
	(местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка				
29	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	-	1 463 000,00	0	1 463 000
30	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	-	56 997 000,00	0	56 997 000
	Итого		10 158 234 000,00		9 841 205 072,00

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Справедливая стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 07.09.2024г. округленно составляет:

9 841 205 072 (Девять миллиардов восемьсот сорок один миллион двести пять тысяч семьдесят два) рубля.

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 772 974 кв.м. кадастровый номер 16:24:050801:350; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	1 203 342 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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	247 851 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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	553 650 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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	679 387 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 269 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:227; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	3 518 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый номер 16:24:150303:229; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	3 017 000
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, 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	416 777 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 32 927 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1776; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), МО г.Казань	45 000 531
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 220 986 кв.м. кадастровый номер 16:24:090704:1777; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с.Песчаные Ковали	210 348 795
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 4 831 871 кв.м. кадастровый номер: 16:24:050801:2121 адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна	2 710 651 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, 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	640 399 000
12	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	18 753 000
13	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	577 222 000
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство, общая площадь 1 619 263 кв.м. кадастровый номер: 16:24:090705:63; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение	526 968 000

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
15	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	191 514 000
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции, общая площадь 5 785 170 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:105; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	1 313 993 746
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения 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	120 716 000
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация 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	50 578 000
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация 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	19 532 000
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация 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	29 441 000
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, 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	39 102 000
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инвестиционная площадка, общая площадь 115534 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:928; Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	26 708 000
23	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 36:25:6945015:0014; адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"	50 736 000
24	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 46000 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	51 660 000
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70004 кв.м., кадастровый номер 34:03:120006:929; Расположен: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения	5 147 000
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки), 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	11 407 000
27	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	14 689 000
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 96 177 кв.м. кадастровый номер 23:26:01 01 000:762; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка	20 637 000
29	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 –	1 463 000

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
	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	
30	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	56 997 000
	Итого	9 841 205 072

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

Оценщик

 И.П.Носова

Представитель ООО "КонТраст"
по доверенности № 32 от 23.08.2024 г.

 Михайлов Р.А



ПРИЛОЖЕНИЕ

**ФОТОФИКСАЦИЯ
Участок к вартале 170301**



Участок к вартале 090704





Участок к вартале 050801





Участок квартал 16:24:090705:63



Участок 16:24:150303:229 и 16:24:150303:227



Участок 32:03:0860402:63



Участок 16:24:160303:437



ВЛ и Газопровод



РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

The screenshot displays a real estate listing on the Avito website. The main heading is "Участок 40 га (ИЖС) на продажу в Лаишево | Продажа земельных участков в Лаишево | Авито". The price is listed as 360 000 000 Р. The listing includes an aerial photograph of the property, a map showing its location in Laishovo, and a contact form for the seller, DIGROUP. The contact form includes a phone number (8 986 911-20-47) and a "Написать сообщение" button. The listing also features a "Спросите у продавца" section with a "Здравствуйте!" message and buttons for "Ваш продавец?", "Торг уместен?", and "Когда можно посмотреть?". The listing is categorized as "ИЖС" (Individual Residential Construction) and is located in the Laishovo district of the Republic of Tatarstan. The plot area is 4000 сот. (40 hectares) and is 15 km from the city center. The listing is dated 14 August 2024 and has 58 views.

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_ga_izhs_4088598038

Участок 50 га (ИЖС)

420 000 000 ₽

84 000 ₽ за сотку

8 958 723-13-41

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

Артеми

Частное лицо

На Avito с ноября 2020

Завершено 16 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 5000 сот. Расстояние до центра города: 35 км

Расположение

Республика Татарстан, Лавицкий р. н. Егорьевское сельское поселение, с. Берёзовка, Центральная ул.

Об участке

Площадь: 5000 сот. Расстояние до центра города: 35 км

Расположение

Республика Татарстан, Лавицкий р. н. Егорьевское сельское поселение, с. Берёзовка, Центральная ул.

Описание

Предлагаем земельные участки для индивидуального и среднеэтажного жилищного строительства

№ 4064815754 · 10 июня в 02:04 · 159 просмотров (12 сегодня)

Показывать

Сообщения

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_50_ga_izhs_4064815754

The screenshot displays a real estate listing on the Avito website. The main heading is "Участок 56 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито". The price is listed as 453,000,000 RUB, with a note "80 895 Р за сотку". A contact number "8 986 710-10-60" is provided, along with a "Написать сообщение" button. The listing is categorized under "Спросите у продавца" with a "Здравствуйте!" message. There are buttons for "Ещё продать?", "Торг уместен?", and "Когда можно посмотреть?". The seller is identified as "АРР Татарстан Агентство" with a note "На Авито с марта 2020" and "Рейтинг проверен". A "Подписаться на продавца" button is also present. The "Об участке" section states "Площадь: 5600 сот.". The "Расположение" section indicates "Республика Татарстан, Казань, Советский район, р-н Советский". A map shows the plot's location. The "Описание" section states "От собственника! Без комиссии!", "Продается Земельный участок в собственности 568432 м²", "Участок расположен на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы", "Идеально подходит для размещения складского хозяйства либо ИЖС", and "По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Нина". A "Похожие объявления" section is partially visible at the bottom.

https://www.avito.ru/kazan/zemelynye_uchastki/uchastok_56_ga_snt_dnp_2009982205

Участок 8,1 сот. (ИЖС)

2 600 000 Р

320 988 Р за сотку
В ипотеку от 23 503 Р/мес.
[Посмотреть список](#)

Решить задачу
ОСАГО с кэшбэком до 10% в Т-Страховании [Подробнее](#)

8 987 180-95-18

[Рассчитать ипотеку](#)

Об участке
Площадь: 81 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, жилой массив Лесная поляна
р-н Привольский [Показать карту](#)

Описание
Предлагаем вашему вниманию земельный участок Республика Татарстан, г. Казань, с. Усады площадью 7,8 соток земли с кадастровым номером 16:24-150303-354, от города 15 минут на автомобиле.
Участок находится вдали от центральной дороги, тихое, спокойное местечко для постройки дома своей мечты. Участок ИЖС.

Ипотека со скидкой на Avito

Стоимость земли	Стоимость дома
2 600 000 Р	3 000 000 Р

Первый взнос: 1 680 000 Р

Срок ипотеки: 30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка
ВТБ	От 6% От 23 503 Р
Альфа-банк	От 6% От 23 503 Р
Росбанк	От 6% От 23 503 Р
Банк ДОМ.РФ	От 6% От 23 503 Р

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

Переходя к заявке, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3825116428 - 5 августа в 17:23 - 2608 просмотров (+5 сегодня) [Показывать](#)

Юг
Тысячи километров ради одной цели
Смотрите сериал «Ю» только в Okko
[Смотреть](#)

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot._izhs_3825116428

Участок 6 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Участок 6 сот. (ИЖС)

1900 000 Р

316 667 Р за сотку
В ипотеку от 20 565 Р/мес.
Посмотреть скидку

8 958 725-70-00

Написать сообщение
Отменить в течение 3 дней

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Айдар
Частное Лицо
На Авито с января 2013

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 6 сот.

Расположение
Республика Татарстан (Татарстан), Казань, ул. Дилеры
Тумашевой
р-н Привольский

Показать карту

Республика Татарстан (Татарстан), Казань, ул. Дилеры
Тумашевой
р-н Привольский

Показать карту

Описание

Земельный участок под ИЖС коттеджный поселок Лесная Поляна, не далеко от посёлка Мирный. Экологически чистый район, рядом Императорский питомник, лес. Заезд через посёлок Мирный, дорога асфальтированная. В перспективе планируется заезд с Матюшинской трассы. Возможно дублер Оренбургского шоссе пройдёт где-то рядом. Рядом дорога на Боровое Матюшино, Вороновка, Усады, Песчаные Ковали. Очень перспективный, недооцененный посёлок. Газ, электричество в посёлке. В собственности, все документы в порядке. Разумный торг уместен.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
1 900 000 Р	3 000 000 Р

Первый взнос	Срок ипотеки
1 470 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка
ВТБ	От 6%
Альфа-банк	От 6%
Росбанк	От 6%
Банк ДОМ.РФ	От 6%

Перейти к банкету | Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к банкету, вы соглашаетесь с условиями использования банкетного сервиса

№Р 2037188438 - 4 августа в 07:46 - 12640 просмотров (+9 сегодня) | Показать

Сообщения

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_2037188438

Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

2 900 000 Р
290 000 Р за сотку
В ипотеку от 24 762 Р/мес.
Посмотреть скидки
Наличие земли
ОСАГО со скидкой до 10% в Т-Страховании Подробнее

8 986 920-57-27

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

Тренинги
Агентство
Документы проверены
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Менеджер

Об участке
Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 15 км

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р. н, Столбняцкое сельское поселение, с. Усады, Садовая ул., 2

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р. н, Столбняцкое сельское поселение, с. Усады, Садовая ул., 2

Описание
Продается земельный участок ИЖС 10 соток

- Участок от **СОБСТВЕННИКА!**
- Площадь участка: **10 соток**
- Назначение земли: **ИЖС**

Удобный выезд из города по Оренбургскому тракту, до поселка ехать примерно 15мин!

Звоните, оставляйте заявку на осмотр участка! Этот участок является идеальным выбором для тех, кто мечтает о собственном доме рядом с лесом и рекой Мешой.

Инфраструктура:

- Индивидуальная застройка
- Асфальтовые дороги
- Рядом школы, детские сады, магазины, аптеки
- Коммуникации: газ, электричество

Этот участок предлагает тишину и спокойствие, окруженное лесом и рекой, создавая идеальные условия как для жизни, так и для отдыха. Станьте частью живописной природы, находясь в непосредственной близости от городских удобств.

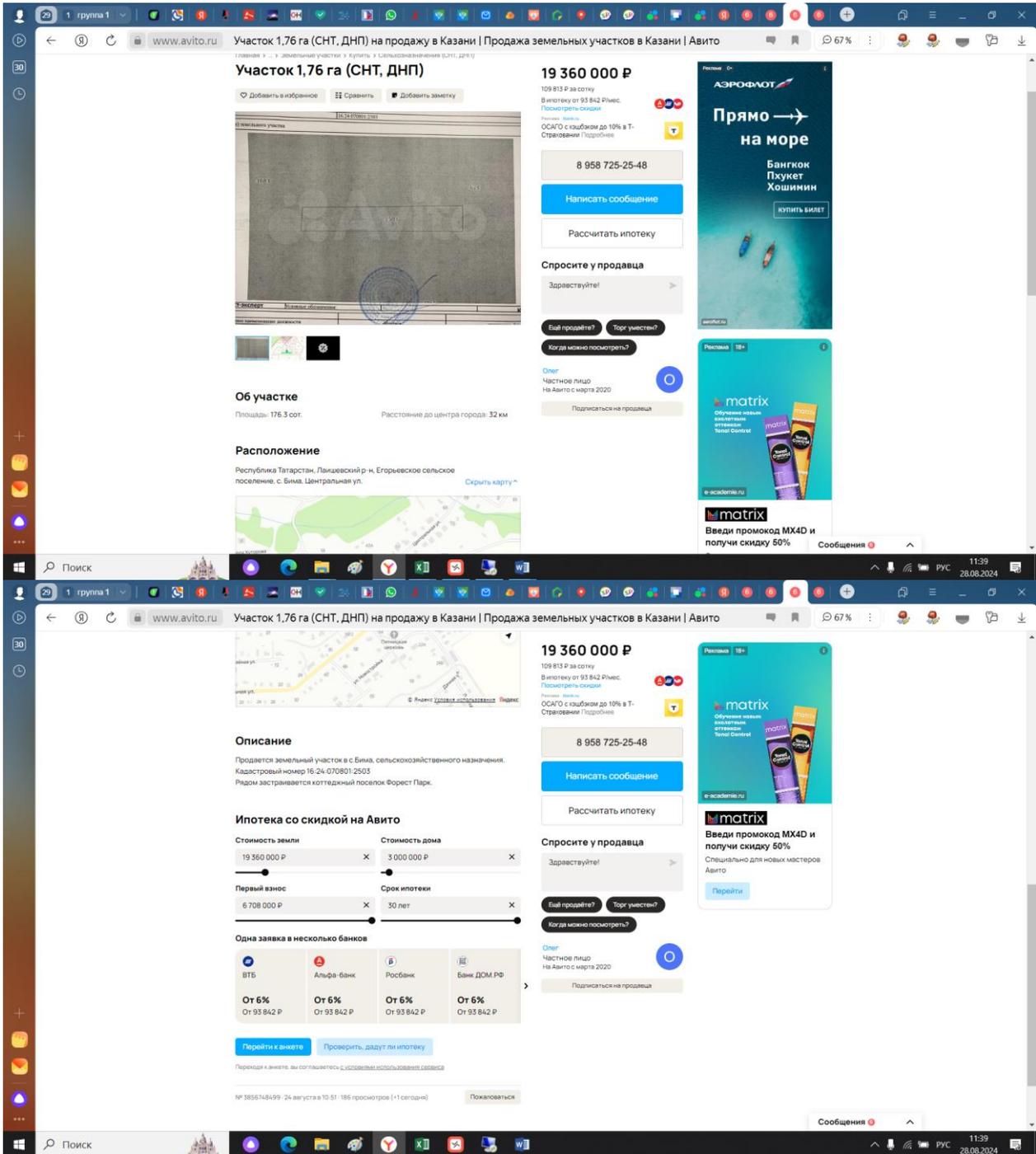
Не упускайте возможность приобрести участок по выгодной цене!

Для оформления участка и его выбора, напишите нам в авито-чат, проконсультируем и поможем определиться!

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли Стоимость дома

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4045154368



https://www.avito.ru/kazan/zemelynye_uchastki/uchastok_176_ga_snt_dnp_3856748499

Участок 12,8 га (СНТ, ДНП)

65 920 000 ₽

8 960 080-37-18

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё просмотреть? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

Агентство
Агентство
На Avito с ноября 2016
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Альфия Валеевна

Об участке

Площадь: 1280 сот. Расстояние до центра города: 16 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р.н, Нармонское сельское поселение

Описание

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 от реки Межа, где очень много отдулошки и рыбака. К участку проведен свет и имеются 2 скважины. Огорожен забором и мимо участка проходит 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.

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р.н, Нармонское сельское поселение

Описание

65 920 000 ₽

8 960 080-37-18

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё просмотреть? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

Агентство
Агентство
На Avito с ноября 2016
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Альфия Валеевна

АЭРОФЛОТ

Прямо на море

Бангкок
Пхукет
Хошимин

КУПИТЬ БИЛЕТ

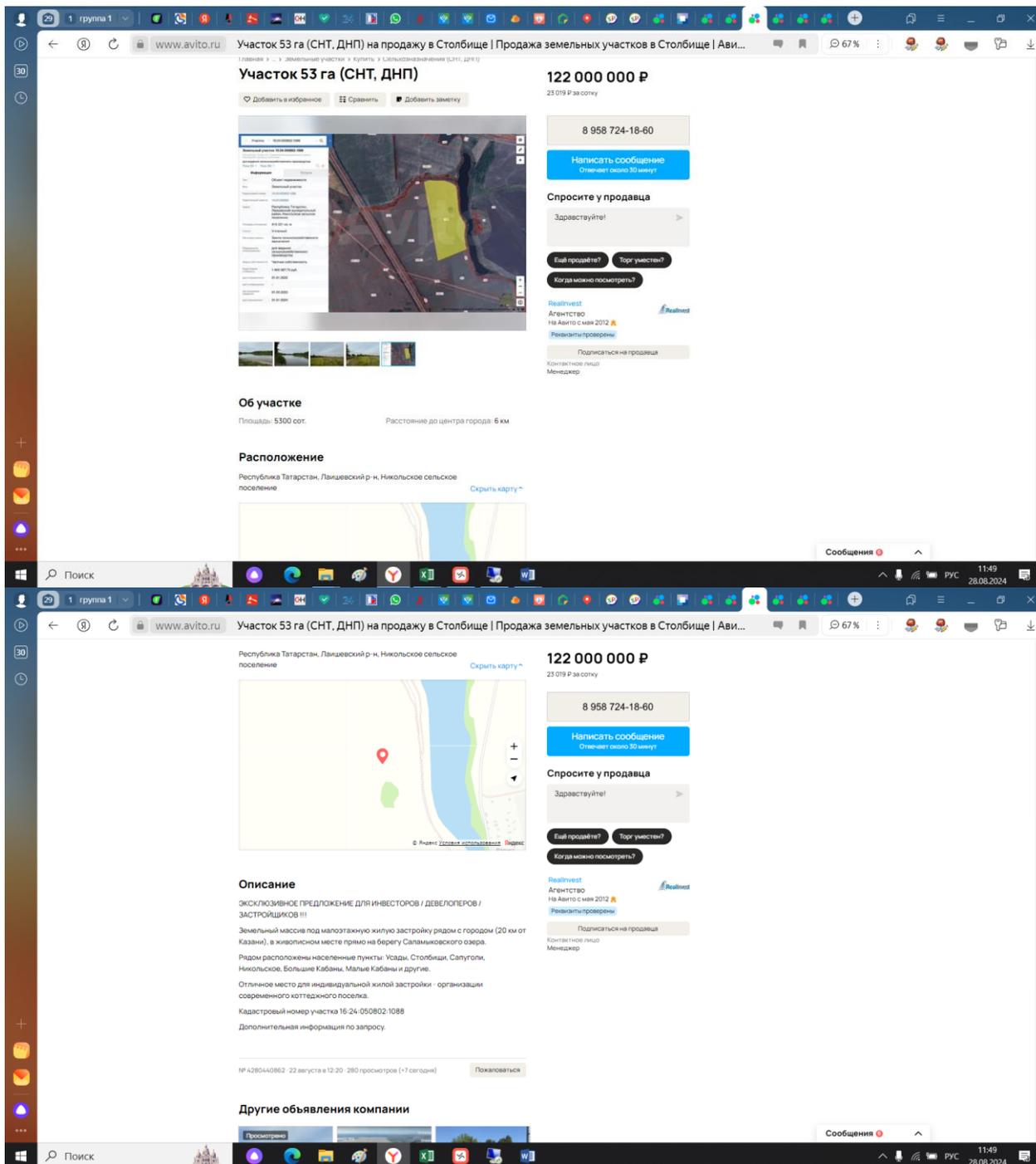
Юг

Тысячи километров ради одной цели

Смотрите сериал «Юг» только в Okko

Смотреть

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_128_ga_snt_dnp_4127268597



https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_53_ga_snt_dnp_4280440862

Участок 53 га (СНТ, ДНП) на продажу в Столбиче | Продажа земельных участков в Столбиче | Ави...

122 000 000 Р
23 019 Р за сотку

8 958 724-18-60

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Realinvest
Агентство
На Авито с мая 2012
Рейтинг проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Менеджер

Об участке
Площадь: 5300 сот. Расстояние до центра города: 6 км

Расположение
Республика Татарстан, Лайшевский р.н, Никольское сельское поселение

Описание
ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ ИНВЕСТИРОВ / ДЕВЕЛОПЕРОВ / ЗАСТРОЙЩИКОВ !!!
Земельный массив под малоэтажную жилую застройку рядом с городом (20 км от Казани), в живописном месте прямо на берегу Саламьяковского озера. Рядом расположены населенные пункты: Усады, Столбичи, Салуголи, Никольское, Большие Кабаны, Малые Кабаны и другие.
Отличное место для индивидуальной жилой застройки - организации современного коттеджного поселка.
Кадастровый номер участка 16-24-050802-1088
Дополнительная информация по запросу.

№ 4280440862 - 22 августа в 12:20 - 280 просмотров (+7 оценок)

Другие объявления компании

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_53_ga_snt_dnp_4280440862

Участок 13,72 га (СНТ, ДНП)

75 000 000 ₽

54 681 ₽ за сотку
В ипотеку от 327 355 ₽/мес.
Посмотреть скидку

Почтовый ящик
ОСАГО с скидкой до 10% в Т-Стравовани | Подробнее

8 958 723-95-20

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Альфия
Риелтор
На Авито с апреля 2024
Документы проверены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 1371,6 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шалинское сельское поселение, с. Шали

Описание

Продается земельный участок сельхоз назначения на первой линии Федеральной трассы

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
75 000 000 ₽	3 000 000 ₽
Первый взнос	Срок ипотеки
23 400 000 ₽	30 лет

Участок 10,6 га (промназначения) на продажу в Городище | Продажа земельных участков в Город...

Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище

25 000 000 Р
23 985 Р за сотку
Решено: **Взвешено**
ОСАГО с скидкой до 10% в Т-Страховании Подробнее

8 988 959-03-01

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

АИROOM
Агентство
Результаты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Черная Юлия

Юг
Тысячи километров ради одной цели
Смотрите сериал «Юг» только в Okko
Смотреть

Okko
Тысячи километров ради одной цели
Смотрите сериал «Юг» только в Okko
Смотреть

Выгодно продадим вашу недвижимость!

АН АйROOM - золотой стандарт качества услуг! Наш опыт - гарантия чистоты сделки и Вашего спокойствия!

№4273748510 вчера в 15:14 32А просмотра (+2 сегодня) Показать фото

Другие объявления компании

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_106_ga_promnaznacheniya_4273748510

Участок 3,08 га (промназначения) на продажу в Ерзовке | Продажа земельных участков в Ерзовке...

Волгоградская обл., Городищенский р-н, рп. Ерзовка, Промышленная ул.

9 499 900 Р
30 844 Р за сотку
Решено: **Взвешено**
ОСАГО с скидкой до 10% в Т-Страховании Подробнее

8 988 010-27-28

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

По участку
Агентство
На сайте с ноября 2008
Завершено 6 объявлений
Результаты проверены

13 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Владимир

Кредит для ИП на любые цели

50 до 500 МИЛЛ Р

EXEED TXL
Новый внедорожник EXEED TXL

Об участке
Площадь: 308 сот. Расстояние до центра города: 2 км

Расположение
Волгоградская обл., Городищенский р-н, рп. Ерзовка, Промышленная ул.

Описание
Участок 3,08Га., в собственности.
Вдоль асфальта. Свет 500 кВт подключен. Возможна распродажа. Идеально подходит для развития агроуслуг. Тел: 843 206 51 73

Участок 3,08 га (промназначения) на продажу в Ерзовке | Продажа земельных участков в Ерзовке...

9 499 900 Р
30 844 Р за сотку
ОСАГО с скидкой до 10% в Т-Страховании Тандем

8 988 010-27-28

Об участке
Площадь: 308 сот. Расстояние до центра города: 2 км

Расположение
Волгоградская обл., Городищенский р-н, рп. Ерзовка, Промышленная ул. [Показать карту](#)

Описание
Участок 3 08 га., в собственности.
Вдоль асфальта. Свет 500 кВт подключен. Возможна распродажа. Идеально подходит под склады, евро склад. Так же подходит под:
Предоставление коммунальных услуг; Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; Общжития, бытовое обслуживание, Деловое управление, Магазины, Общественное питание, Гостиничное обслуживание, Служебные гаражи, Заправка транспортных средств, Обеспечение дорожного отдыха, Автомобильные мойки, Ремонт автомобилей, Обеспечение занятий спортом в помещениях, Недропользование, Тяжелая промышленность, Автомобилестроительная промышленность, Легкая промышленность, Фармацевтическая промышленность.
Документы готовы, соседи строят производство.

№1127455127 - 4 августа в 21:40 - 6636 просмотров (+1 сегодня) [Показывать](#)

Похожие объявления

13 объявлений пользователей

Подписаться на продавца
Контактное лицо: Владимир

Реклама: **EXEED TXL**
Новый внедорожник EXEED TXL
Выход летом у официальных дилеров
[Перейти](#)

https://www.avito.ru/erzovka/zemelnye_uchastki/uchastok_308_ga_promnaznacheniya_1127455127

Участок 3,93 га (промназначения) на продажу в Новом Рогачике | Продажа земельных участков в...

13 000 000 Р
33 070 Р за сотку
ОСАГО с скидкой до 10% в Т-Страховании Тандем

8 961 672-13-90

Об участке
Площадь: 3931 сот. Расстояние до центра города: 2 км

Расположение
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Новорогачицкое городское поселение, рп. Новый Рогачик, Промышленная ул., 1А [Показать карту](#)

Описание

Отдел продаж новостроек
Самоет плюс Волгоград
Агентство
На Авито с мая 2017

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо: Алиев Алексей

Реклама: **СВЕР Бизнес**
Счёт и сервисы для бизнеса
QR

Реклама: **Что делать женщине, если...**
öko
Продолжение

Участок 3,93 га (промназначения) на продажу в Новом Рогачике | Продажа земельных участков в...

13 000 000 ₽
33 070 ₽ за сотку
Ипотека: **Взять**
ОСАГО с скидкой до 10% в Т-Страхования Тандем

8 961 672-13-90

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продать? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

Отдаю продам новостройку
Самый лучший Волгоград
Агентство
На Авито с мая 2017
Репутация проверена

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алимов Алексей

Об участке
Площадь: 3933 сот. Расстояние до центра города: 2 км

Расположение
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Новорогачиновское городское поселение, рп. Новый Рогачик, Промышленная ул., 1А [Показать карту](#)

Описание
Арт. 70452623
Земельный участок 3,93 гектар в п. Новый Рогачик, территория бывшего завода ЖБИ (участок освобожден от строительной комиссии) электричество вода канализация (септик) ЖД ветки вид права - СОБСТВЕННОСТЬ Законите! Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас. Ради будем ответить на все ваши вопросы.

ИП 4094949728: 14 августа в 13:53 - 32 просмотра (+0 сегодня)

Показывать

https://www.avito.ru/novyy_rogachik/zemelnye_uchastki/uchastok_393_ga_promnaznacheniya_4094949728

Участок 17 га (промназначения) на продажу в Рамони | Продажа земельных участков в Рамони | А...

Участок 17 га (промназначения)

173 000 000 ₽
101 165 ₽ за сотку

8 958 736-63-65

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продать? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

otdel-prodazh
Агентство
Репутация проверена

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр

Об участке
Площадь: 1700 сот. Расстояние до центра города: 9 км

Расположение
Воронежская обл., Рамонский р-н, Горожанское сельское поселение [Скрыть карту](#)

Участок 17 га (промназначения) на продажу в Рамони | Продажа земельных участков в Рамони | А...

Об участке
Площадь: 1700 сот. Расстояние до центра города: 9 км **173 000 000 Р**
101 765 Р за сотку

Расположение
Воронежская обл., Рамонский р-н, Горожанское сельское поселение [Скрыть карту](#)

Описание
Продается земельный участок рядом с трассой М4 (поворот на ВНИИЭС)
Назначение земельного участка - **Земли промышленного назначения**
Площадь участка 17 га

№ 4147177348 - 26 августа в 12:54 - 233 просмотра (+1 сегодня) [Показать фото](#)

Другие объявления компании

8 958 736-63-65
[Написать сообщение](#)
Отвечает только 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуй!

Ещё продать? Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

otdel-prodach
Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Александр

https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_17_ga_promnznacheniya_4147177348

Участок 4,8 га (промназначения) на продажу в Рамони | Продажа земельных участков в Рамони | А...

Участок 4,8 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

65 000 000 Р
135 417 Р за сотку

8 910 040-70-82
[Написать сообщение](#)
Отвечает только 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуй!

Ещё продать? Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

Бизнес Недвижимость
Агентство
На Avito с февраля 2020
Документы проверены
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Ольга Николаевна

Об участке
Площадь: 480 сот. Расстояние до центра города: 9 км

Расположение
Воронежская обл., Рамонский р-н, Айдаровское сельское поселение, территория Промышленная, зона Б [Показать карту](#)

Описание

Кредит для ИП до 50 млн. Р на любые цели

EXEED TXL
Новый внедорожник

Участок 4,8 га (промназначения) на продажу в Рамони | Продажа земельных участков в Рамони |

65 000 000 ₽
135 417 ₽ за сотку
Новый объект
ОСАГО с скидкой до 10% в Т-Страховании Подробнее

8 910 040-70-82

Написать сообщение
Отвечает

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Бизнес Недвижимость
Агентство
На Авито с февраля 2020

Документы проверены
Результаты проверены

Подпишитесь на продавца
Контактное лицо
Олега Николаевна

Об участке
Площадь: 480 сот. Расстояние до центра города: 9 км

Расположение
Воронежская обл., Рамонский р-н, Айдаровское сельское поселение, территория Промышленная, зона Б

Описание
Продается участок в пром зоне в Новокиевтинском, между Мираторгом и Сканией. Два асфальтовых подъезда (первый через развязку на Новокиевтинское, второй - съезд с М4 после фабрики КДВ, см. последнее фото), ровный рельеф, магистральный газ в 100 м, электричество по границе участка. Отличное место для размещения складского или производственного комплекса, грузового сервиса и пр. По соседству начато строительство логистического комплекса на 100000 кв.м.
Категория земли: 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. Возможна покупка смежного участка.
Продаем полностью, на части не делим.

№4250784028: 26 августа в 08:33: 64 просмотра (+0 сегодня)

Похожие объявления

https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_48_ga_promnaznacheniya_4250784028

Участок 1,44 га (промназначения) на продажу в Воронеже | Продажа земельных участков в Воронеже |

15 000 000 ₽
104 167 ₽ за сотку
Новый объект
ОСАГО с скидкой до 10% в Т-Страховании Подробнее

8 906 675-16-86

Написать сообщение
Отвечает только час

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Игорь
Частное лицо
На Авито с сентября 2017

Подпишитесь на продавца

Об участке
Площадь: 144 сот. Расстояние до центра города: 19 км

Расположение
Воронежская обл., Рамонский р-н, территория Промышленная

Описание

Участок 1,44 га (промназначения) на продажу в Воронеже | Продажа земельных участков в Воронеже

15 000 000 ₽
104 167 ₽ за сотку
Решение: **Валико**
ОСАГО с скидкой до 10% в Т-Страхование Тандем

8 906 675-16-86

Написать сообщение
Отвечает несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть вопросы? Торгуем? Когда можно посмотреть?

История: Частное лицо, На Авито с сентября 2017

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 144 сот. Расстояние до центра города: 19 км

Расположение
Воронежская обл., Рамонский р-н, территория Промышленная. Показать карту

Описание
Развивающееся место для вашего бизнеса. Рядом с городом очень близко к распределительному центру "Петёрочка" и ТЦ "Град" трасса М4. По соседству, база грузового транспорта и строительного, база грузоперевозок, авторазбор завод по производству плитки, оконный завод итд. Нет проблем перевод в промук. Дорога к участку сделана. Звоните если возникают вопросы.

№1692524527 - 16 августа в 14:39 - 7026 просмотров (+6 сегодня) Показать

https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_144_ga_promnaznacheniya_1692524527

Участок 80 сот. (промназначения) на продажу в Печерске | Продажа земельных участков в Печерске

Участок 80 сот. (промназначения)

187 500 ₽ за сотку
Решение: **Валико**
ОСАГО с скидкой до 10% в Т-Страхование Тандем

8 910 720-70-87

Написать сообщение
Отвечает несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть вопросы? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Виктор: 5.0 из 5 звезд, 4 отзыва
Частное лицо, На Авито с октября 2012

Документы проверены: 8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 80 сот.

Расположение
Смоленская обл., Смоленский р-н, Печерское сельское поселение, с. Печерск, Минская ул. Скрыть карту

Участок 80 сот. (промназначения) на продажу в Печерске | Продажа земельных участков в Печерске

15 000 000 Р
187 500 Р за сотку
ОСАГО с скидкой до 10% в Т-Страхование | Подарки

8 910 720-70-87

Об участке
Площадь: 80 сот.

Расположение
Смоленская обл., Смоленский р-н, Печерское сельское поселение, с. Печерск, Минская ул.

Описание
Участок 0,8 га газ канализация 380
№ 2736333768 - 15 августа в 21:42 - 1147 просмотров (+2 сегодня)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть продать? | Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

8 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Сообщения

https://www.avito.ru/pechersk/zemelye_uchastki/uchastok_80sot._promnaznacheniya_2736333768

Участок 2,4 га (промназначения) на продажу в Смоленске | Продажа земельных участков в Смоленске

43 000 000 Р
179 167 Р за сотку
ОСАГО с скидкой до 10% в Т-Страхование | Подарки

8 915 640-15-02

Об участке
Площадь: 240 сот.

Расположение
Смоленская обл., Смоленск, Киевское ш., 53
р-н Промышленный

Описание

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть продать? | Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

«МАГАЗИН КВАРТИР»
Агентство
На Авито с августа 2010
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо:
Сергей Яковлевич

Сообщения

Участок 2,4 га (промназначения) на продажу в Смоленске | Продажа земельных участков в Смоленске

43 000 000 Р
179 167 Р за сотку
Решение: **Валико**
ОСАГО с скидкой до 10% в Т-Страхование | Подобрать

8 915 640-15-02

Написать сообщение
Отвечает: **Анатолий**

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? | Торгуем? | Когда можно посмотреть?

«МАГАЗИН КВАРТИР»
Агентство
На Авито с августа 2010
Рейтинг проверен

Подписаться на продавца
Контактное лицо: Сергей Яковлевич

öko
Продолжение нескромного сериала
Смотрите только в Öko

Об участке
Площадь: 240 сот.

Расположение
Смоленская обл., Смоленск, Киевское ш., 53 р-н Промышленный

Описание
Предлагается в продаже земельный участок площадью 2,4 Га расположенный на выезде в п. Миловодрово (Новый Смоленск). Участок категории: земли населенных пунктов, ВРИ: для с/х производства, зона Ж4 (строительство жилых домов от 5 этажей и выше, торговых центров, офисных и др. зданий и сооружений). Участок имеет правильной прямоугольную форму, в первой линии дороги, с несколькими звездами, имеет частичное твердое покрытие. Коммуникации: газ, вода и канализация вдоль дороги по границе участка, эл-во подстанции МРСК на 400 КВА на участке.
Дополнительная информация по телефону и на сайте АН «МАГАЗИН КВАРТИР»

№ 4030611035 - 14 августа в 10:52 - 205 просмотров (14 секунд) | Показывать

Похожие объявления

https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_promnaznacheniya_4030611035

Участок 25 сот. (промназначения) на продажу в Смоленске | Продажа земельных участков в Смоленске

4 400 000 Р
176 000 Р за сотку
Решение: **Валико**
ОСАГО с скидкой до 10% в Т-Страхование | Подобрать

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает: **Александр**

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? | Торгуем? | Когда можно посмотреть?

Жанна Геннадьевна
Частное лицо
На Авито с ноября 2019
Документы проверены
Эквалайр: -220 кг СО2

1/4 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

СОВКОМБАНК | КОЛВО
Погасите кредитки
в рассрочку на 24 месяца

öko
Продолжение нескромного сериала
Смотрите только в Öko

Участок 25 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

1/4 объявлений пользователя

Об участке
Площадь: 25 сот.

Расположение
Смоленская обл., Смоленск, СТ Рассвет, 988 р-н Промышленный

Описание

Участок 25 сот. (промназначения) на продажу в Смоленске | Продажа земельных участков в Смол...

4 400 000 Р
176 000 Р за сотку
Ипотека: **Yes!**
ОСАГО с скидкой до 10% в Т-Страховании Подорожие

Без задонсков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть провалы? Торгуемест?
Когда можно посмотреть?

Жанна Геннадьевна
Частый лидер
На Авито с ноября 2019
Документы проверены
Знайка! -220 кг СО2

14 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 25 сот.

Расположение
Смоленская обл., Смоленск, СТ Рассвет, 988
р-н Промышленный

Описание
Земельный участок бытового обслуживания. Площадь 25 соток.
Расположен: Первая линия Рассветского шоссе, недалеко от поворота Спец АТК и Города Мастеров. Рядом остановка общественного транспорта. Коммуникации по меже вдоль участка, электричество 380v 15кВт заведено и оформлено со счетчиком. Продажа участка только целиком.
Кадастровые номера:
67-27-0031306-1117
67-27-0031316-21
67-27-0031316-12

№ 3290704571 - 30 июня в 12:18 - 2730 просмотров (+5 сегодня)

Похожие объявления

https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_3290704571

Участок 18,13 га (СНТ, ДНП) на продажу в Волгограде | Продажа земельных участков в Волгоград...

Участок 18,13 га (СНТ, ДНП)

4 954 Р за сотку
Выплатку от 50 365 Р/мес.
Посмотреть скидки

9 000 000 Р
8 905 433-34-28

Ипотека: **Yes!**
ОСАГО с скидкой до 10% в Т-Страховании Подорожие

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть провалы? Торгуемест?
Когда можно посмотреть?

Smart Broker
Агентство
На Авито с июня 2011
Документы проверены
Результаты проверены

8 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 1813 сот. Расстояние до центра города: 17 км

Расположение
Волгоградская обл., Гордонский р-н, Краснопархавское сельское поселение

Участок 1813 га (СНТ, ДНП) на продажу в Волгограде | Продажа земельных участков в Волгограде...

9 000 000 Р
4 954 Р за сотку
В ипотеку от 50 393 Р/мес.
Посмотреть скидку

8 905 433-34-28

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

Smart Broker
Агентство
На Авито с июня 2011
Документы проверены
Рейтинг проверен

8 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 1813 сот. Расстояние до центра города: 17 км

Расположение
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Краснолазаревское сельское поселение

Описание
Продается земельный участок площадью 181 Га, с кадастровым номером 34-03-180004-1212, находящийся за пос. М. Горького по правой стороне трассы М21 по направлению Ростов-на-Дону. Расположен вдоль трассы. Расстояние от участка до центра Волгограда 14 км. Собственность.

Ипотека со скидкой на Авито
Стоимость земли: 9 000 000 Р
Стоимость дома: 3 000 000 Р

https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_1813_ga_snt_dnp_2461297031

Участок 20 га (СНТ, ДНП) на продажу в Волгограде | Продажа земельных участков в Волгограде | ...

Участок 20 га (СНТ, ДНП)

12 000 000 Р
6 000 Р за сотку
В ипотеку от 62 955 Р/мес.
Посмотреть скидку

8 988 030-27-53

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

Елена
Агентство
На Авито с октября 2013
Завершено 5 объявлений
Документы проверены

8 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 2000 сот. Расстояние до центра города: 33 км

Расположение
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Р-22 Каспий, 936-й километр

Описание
Продано земельный участок СНТ-3, под строительство овошечемической, вдоль трассы Р-22 "Каспий" в Котлубанском сельском поселении Городищенского

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 20-ga land plot (СНТ, ДНП) for sale in Volgograd. The listing includes a price of 12,000,000 RUB, a contact number 8 988 030-27-53, and a description of the plot's location and area. The interface features a sidebar with navigation options, a main content area with a map and details, and a right sidebar with additional offers and a video player.

Участок 20 га (СНТ, ДНП) на продажу в Волгограде | Продажа земельных участков в Волгограде |...

12 000 000 Р
6 000 Р за сотку
В ипотеку от 62 953 Р/мес.
Посмотреть скидки

8 988 030-27-53

Об участке
Площадь: 2000 сот. Расстояние до центра города: 33 км

Расположение
Волгоградская обл., Городищенский р-н, П-22 Каспий, 936-й километр

Описание
Продано земельный участок СН-3, под строительство овоощранилища, вдоль трассы Р-22 "Каспий" в Котлубанском сельском поселении Городищенского района 20 га. 34-03-050002-398.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
12 000 000 Р	3 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
4 500 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Сообщения

https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_2496716534

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 4.16-ga land plot (СНТ, ДНП) for sale in Volgograd. The listing includes a price of 7,900,000 RUB, a contact number 8 961 682-15-50, and a description of the plot's location and area. The interface features a sidebar with navigation options, a main content area with a map and details, and a right sidebar with additional offers and a video player.

Участок 4,16 га (СНТ, ДНП) на продажу в Волгограде | Продажа земельных участков в Волгограде |...

7 900 000 Р
18 990 Р за сотку
В ипотеку от 45 346 Р/мес.
Посмотреть скидки

8 961 682-15-50

Об участке
Площадь: 416 сот. Расстояние до центра города: 37 км

Расположение
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Котлубанское сельское поселение

Описание
Продано земельный участок в посёлке Котлубань, Волгоградская область: сельхозугодия, участок 4,16 га, категория земель - «земли населенных пунктов».

Сообщения

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a land plot. The URL is https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_416_ga_snt_dnp_3973299996. The listing title is "Участок 4,16 га (СНТ, ДНП) на продажу в Волгограде | Продажа земельных участков в Волгограде...". The price is 7 900 000 Р. The plot area is 416 сот. The location is Volgogradskaya obl., Gorodishchenskiy r-n, Kottlubanskoye selskoye poseleniye. The listing includes a description, location, and mortgage options. The seller is "Агентство" (Agency) with a rating of 3/5. The listing was posted on Avito on April 2, 2024.

https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_416_ga_snt_dnp_3973299996

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a land plot. The URL is https://www.avito.ru/dobruynye/zemelnye_uchastki/uchastok_104_ga_snt_dnp. The listing title is "Участок 1,04 га (СНТ, ДНП)". The price is 3 500 000 Р. The plot area is 103.7 сот. The location is Brinskiy r-n, Dobruynskoye selskoye poseleniye. The listing includes a description, location, and mortgage options. The seller is "Сергей" (Sergey) with a rating of 5/5. The listing was posted on Avito on April 2, 2015.

Участок 1,04 га (СНТ, ДНП) на продажу в Добруне | Продажа земельных участков в Добруне | Авито

3 500 000 Р
33 791 руб за сотку
В ипотеку от 27 280 Р/мес.
Посмотреть скидки

8 932 513-26-33

Написать сообщение

Расположение: Бринская обл., Бринский р-н, Добрунское сельское поселение. Расстояние до центра города: 8 км.

Об участке: Площадь: 103,7 сот. Расстояние до центра города: 8 км.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
3 500 000 Р	3 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
1 950 000 Р	30 лет

Спросите у продавца: Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Сергей
Частное Лицо
На Авито с апреля 2015

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Сообщения

https://www.avito.ru/dobrun/zemelnye_uchastki/uchastok_104_ga_snt_dnp_550494810

Участок 11,59 га (СНТ, ДНП) на продажу в Добруне | Продажа земельных участков в Добруне... | Авито

15 000 000 Р
12 942 Р за сотку
В ипотеку от 75 544 Р/мес.
Посмотреть скидки

8 938 083-66-29

Написать сообщение

Расположение: Бринская обл., Бринский р-н, Добрунское сельское поселение. Расстояние до центра города: 3 км.

Об участке: Площадь: 1159 сот. Расстояние до центра города: 3 км.

Спросите у продавца: Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Ассюлет
Частное Лицо
На Авито с апреля 2016
Знаком: -11,2 Тонн CO₂

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Сообщения

Участок 11,59 га (СНТ, ДНП) на продажу в Добруне | Продажа земельных участков в Добруне...

15 000 000 ₽
12 942 ₽ за сотку
В ипотеку от 75 544 ₽/мес.
[Посмотреть скидку](#)

8 938 083-66-29

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Account
Частное Лицо
На Авито с апреля 2016
Знайка: -11,2 тонн CO₂

2 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Об участке
Площадь: 1159 сот. Расстояние до центра города: 3 км

Расположение
Брянская обл., Брянский р-н, Добрунское сельское поселение [Скрыть карту](#)

Описание
В продаже земельный участок, назначение ЛПХ, есть возможность перевести в промышленное назначение, так же ИЖС. Вдоль всего участка идут газовые коммуникации, свет. Зеленым цветом выделены продаваемые участки, синяя полоса - дорога, которая ведет к земле, на которой в ближайшее время начнется строительство нового коттеджного поселка (границы поселка выделены желтым). Цена обсуждается.

Ипотека со скидкой на Авито

https://www.avito.ru/dobrun/zemelnye_uchastki/uchastok_1159_ga_snt_dnp_3492920828

Участок 1,32 га (СНТ, ДНП) на продажу в Брянске | Продажа земельных участков в Брянске [...]

Участок 1,32 га (СНТ, ДНП)

3 047 500 ₽
23 087 ₽ за сотку
В ипотеку от 25 381 ₽/мес.
[Посмотреть скидку](#)

8 938 083-78-20

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Account
Частное Лицо
На Авито с февраля 2014

6 объявлений пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Об участке
Площадь: 132 сот.

Расположение
Брянская обл., г.о. Брянск, Бежицкий район, пруд Орлик-5
р-н Бежицкий [Скрыть карту](#)

Участок 1,32 га (СНТ, ДНП) на продажу в Брянске | Продажа земельных участков в Брянске

Об участке
Площадь: 132 сот.

Расположение
Брянская обл., г.о. Брянск, Бежицкий район, пруд Орлик 5 р-н Бежицкий

3 047 500 Р
23 987 Р за сотку
В ипотеку от 25 381 Р/мес.
Посмотреть скидки
Наличие: только
ОСАГО со скидкой до 10% в Т-Страховании Подробнее

8 938 083-78-20

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Алексей
Частное Лицо
На Авито с февраля 2014

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	3 047 500 Р	Стоимость дома	3 000 000 Р
Первый взнос	1 814 250 Р	Срок ипотеки	30 лет

Оплата заявки в нескольких банках

Сообщения

https://www.avito.ru/bryansk/zemelnye_uchastki/uchastok_132_ga_snt_dnp_4163091980

Участок 4,65 га (СНТ, ДНП) на продажу в Самарском | Продажа земельных участков в Самарском

Участок 4,65 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

6 900 000 Р
14 639 Р за сотку
В ипотеку от 41 849 Р/мес.
Посмотреть скидки
Наличие: только
Купить в рассрочку с кредитной Тинькофф Платформу Подробнее

8 996 886-54-55

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Кирилл
Частное Лицо
На Авито с июля 2019

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 465 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение
Ростовская обл., Азовский р-н, хутор Ельбузд, Степная ул. Показать карту

Описание
Продается земельный участок с кадастровым номером 61-01-0041301-227, на трассе М4 в 40 км от г. Ростов на Дону. Участок расположен возле населённого пункта хутор Ельбузд, рядом с заповедной Галатором. К участку ведет

Сообщения

Участок 4,65 га (СНТ, ДНП) на продажу в Самарском | Продажа земельных участков в Самар...

6 900 000 Р
14 839 Р за сотку
В ипотеку от 41 549 Р/мес.
Посмотреть скидки

8 996 886-54-55

Об участке
Площадь: 465 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение
Ростовская обл., Азовский р-н, хутор Ельбузд, Стелная ул. [Показать карту](#)

Описание
Продается земельный участок с кадастровым номером 51:01:0041301:227, на трассе М4 в 40 км от г. Ростов-на-Дону. Участок расположен возле населённого пункта хутор Ельбузд, рядом с заправкой Газпром. К участку ведет асфальтированная дорога: с трассы М4 и через эстакаду, разворот так же на М4 в обратную сторону. Есть подстанция 150 кВт. Участок относится к зоне Т (Транспортной инфраструктуры). Возможна продажа 1/2 (2.3 Га) части участка за АИМ.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
6 900 000 Р	3 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
2 970 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Сообщения

https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_465_ga_snt_dnp_2475643475

Участок 3,3 га (СНТ, ДНП) на продажу в Самарском | Продажа земельных участков в Самар...

Участок 3,3 га (СНТ, ДНП)

10 000 000 Р
30 303 Р за сотку
В ипотеку от 54 560 Р/мес.
Посмотреть скидки

8 958 470-15-76

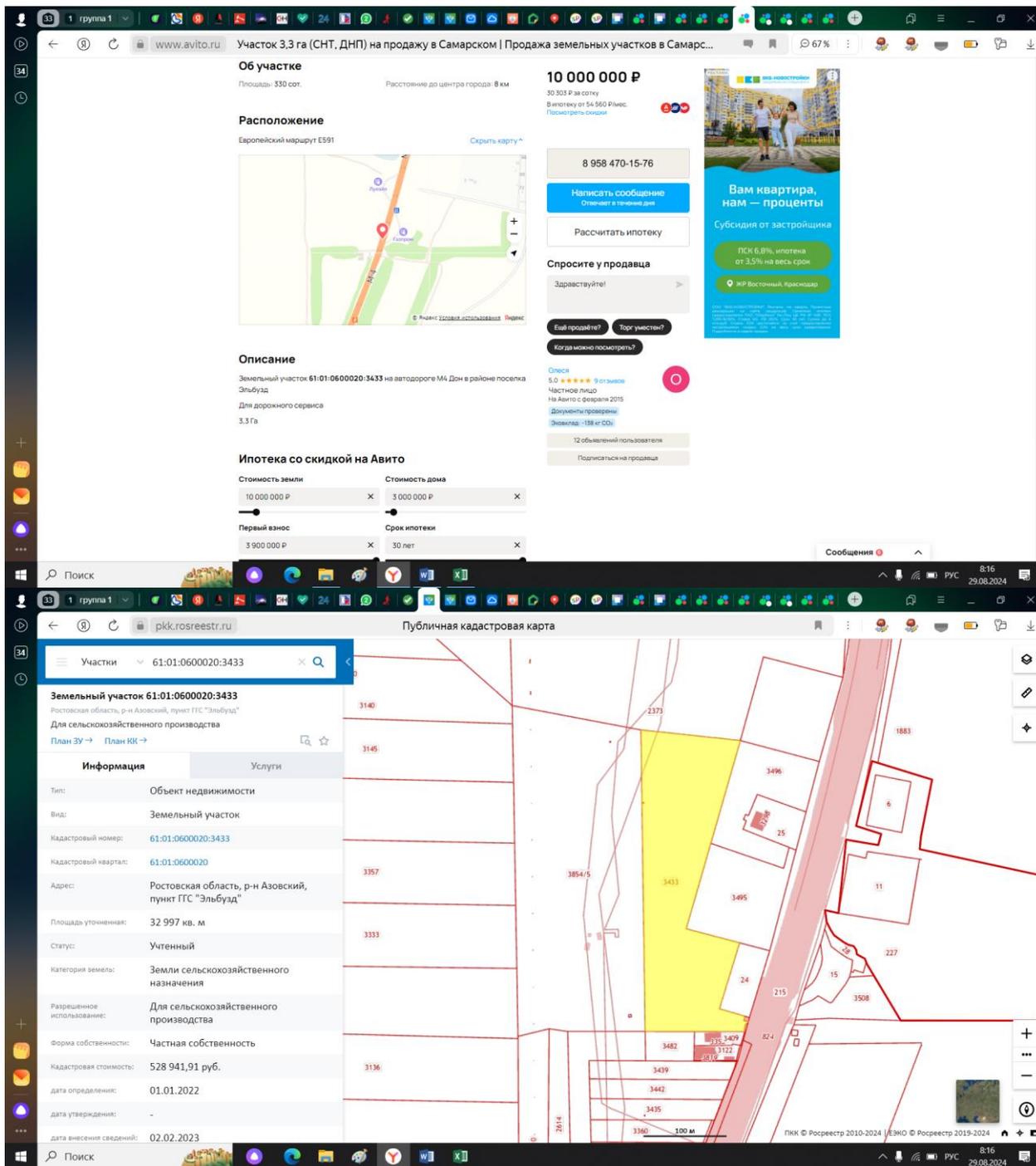
Об участке
Площадь: 330 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение
Европейский маршрут E591 [Скрыть карту](#)

Описание
5.0 ★★★★★ 9 отзывов
Частное лицо
На Авито с февраля 2015
Документы проверены
Звонок: +198 кг СОУ
12 объявлений пользователем
Подписаться на продавца

Вам квартира, нам — проценты
Субсидия от застройщика
ПСК 6.6%, ипотека от 3.5% на весь срок

Сообщения



https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_33_ga_snt_dnp_2971127229

Участок 2,5 га (СНТ, ДНП)

4 100 000 Р

16 400 Р за сотку
В ипотеку от 29 798 Р/мес.
Посмотреть скидку

8 961 298-06-32

Написать сообщение
Отвечает около часа

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торгуемест?

Когда можно посмотреть?

Николай
5.0 ★★★★★ 155 отзывов
Частное лицо
На Авито с ноября 2022
Документы проверены

6 объявлений пользователю
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 250 сот. Расстояние до центра города: 10 км

Расположение
Ростовская обл., Родионово-Несветайский р-н, Володиновское сельское поселение, хутор Юдино

Описание
Продать участок 2,5 га. На участке посажен интенсивный плодородный сад на площади около 1 га, остальная площадь свободна, возможно выращивание других культур. На участок подведены электричество 380 В, есть вода. Участок ровный, огорожен по периметру. Граничит с населенным пунктом хутор Юдино, хороший подъезд круглый год. До магазина 200 м., до остановки 500м. Где вы ещё найдёте такой участок? Назначение сельскохозяйственное. ВОЗМОЖНА АРЕНДА, рассмотрю разные варианты.

Ипотека со скидкой на Авито

Выгодные продажи с T-ID

Ипотека со скидкой на Авито

https://www.avito.ru/bolshie_saly/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_snt_dnp_2706661153

Участок 12,8 га (СНТ, ДНП) на продажу в Северской | Продажа земельных участков в Северс...

Участок 12,8 га (СНТ, ДНП)

32 000 000 Р

25 000 Р за сотку
В ипотеку от 146 890 Р/мес.
Посмотреть сделки

8 918 035-87-62

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торгуем?!

Когда можно посмотреть?

APP Краснодарский край
Агентство
На Авито с октября 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
APP Краснодар

Об участке
Площадь: 1280 сот. Расстояние до центра города: 3 км

Расположение
Краснодарский край, Северский р-н, Северское сельское поселение

Описание

Продано земельный участок общей площадью 12,8 Га в ст. Северской, Северский район
От Собственника. Без комиссии.
- Категория земля - земли населенных пунктов
- Назначение по документу - для сельскохозяйственного назначения
- Хорошая транспортная доступность
- Фасад участка на федеральную трассу А 146 Краснодар - Новороссийск
- Есть подъезд с тыльной стороны участка
- Отлично подойдет под склады, распределительный хаб
- Электричество - ЛЭП по меже, газ среднего давления - по меже.
От Собственника. Без комиссии.
По всем вопросам можете обратиться к вашему персональному менеджеру:
Александр Ястремицкий - консультант по коммерческой недвижимости. Большая база коммерческой недвижимости. От Собственника. Без комиссии. "Агентство регионального развития" Коммерческая недвижимость Краснодар. От Собственника. Без комиссии.

Ипотека со скидкой на Авито

https://www.avito.ru/severskaya/zemlynye_uchastki/uchastok_128_ga_snt_dnp_4126497079

Участок 3,5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Северской | Продажа земельных участков в Северск...

Участок 3,5 га (СНТ, ДНП)

13 000 000 ₽

37 143 ₽ за сотку
В ипотеку от 67 150 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 933 401-70-92

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгуемест? Когда можно посмотреть?

Артур
Частное Лицо
На Авито с октября 2019
Документы проверены Эксперт - 8 из 10

3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

ОБМЕНЯЙ СТАРУЮ КВАРТИРУ НА НОВУЮ
НЕОЦЕНТРИЯ

Об участке
Площадь: 350 сот. Расстояние до центра города: 3 км

Расположение
Краснодарский край, Северский р-н, А-146, 42-й километр Скрыть карту

Об участке
Площадь: 350 сот. Расстояние до центра города: 3 км

Расположение
Краснодарский край, Северский р-н, А-146, 42-й километр Показать карту

Описание
Продать земельный участок рядом с трассой Краснодар -Новоросси́йск. Удобное расположение подойдет под строительство жилых домов, или под зону отдыха. Категория земель земли населенных пунктов, сельхоз производства. В красном отмечено трасса Новоросси́йск - Краснодар. От Краснодара до участка 25 километров по ровной трассе. Рядом развивается инфраструктура. Зона отдыха, коттеджные поселки. Площадь участка 350 соток - 3,5 гектаров. Документы все в порядке земля в собственности

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
13 000 000 ₽	3 000 000 ₽
Первый взнос	Срок ипотеки
4 800 000 ₽	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка
ВТБ	От 6%
Альфа-банк	От 6%
Росбанк	От 6%
Банк ДОМ.РФ	От 6%

https://www.avito.ru/severskaya/zemlynye_uchastki/uchastok_35_ga_snt_dnp_4242780020

Участок 2,8 га (СНТ, ДНП)

6 400 000 Р

22 857 Р за сотку
В ипотеку от 39 451 Р/мес.
Посмотреть скидку

8 958 597-53-33

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгуемест?

Когда можно посмотреть?

Ruslan Romanov
Частное лицо
На Авито с января 2020

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 280 сот. Расстояние до центра города: 3 км

Расположение
Краснодарский край, Северский р-н, Ильское городское поселение Показать карту

Описание
Земля сельхозназначения 2,8 Га, собственность. Из которых часть засажено клубничной, но надо обрабатывать. Можно изменить назначение. Хорошие подъездные пути. В любую погоду можно без проблем подъехать. Имеется обустроенный домик с кухней и спальней для рабочих. Построен каркас здания. На участке есть электричество 10 кВт и водная скважина, а также накопительный пруд на 1000 куб.м. Участок огорожен по периметру, имеется закрывающийся шлагбаум. Участок находится вблизи с федеральной трассой, между станцией Северская и посёлком Ильский, напротив НТЗ.

Ипотека со скидкой на Авито

Самокат
2 раза вокруг Земли проезжают курьеры-партнёры Самоката +1 улицу до вашего дома

https://www.avito.ru/ilskiy/zemelye_uchastki/uchastok_28_ga_snt_dnp_2478723398

ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

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



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23.01.2019 г.

№ 1757

**Носова
Ирина Петровна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

000605

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039003-1

« 19 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Носовой Ирине Петровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » июня 20 24 г. № 354

Директор

А.С. Бункин

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



024125 - KA1

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



**РЕСО-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 № 922/2550157498

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

Дата оформления полиса «22» февраля 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

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

Экземпляр Правил страхования подлинный. С упомянутыми

Правилами страхования оценщиков

Страхователь

М.П.



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 ответственности оценщика
№ 922/2459138957**

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

Дата выдачи полиса «27» сентября 2023г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Носова Ирина Петровна РТ, г.Казань, ул.Химик, д.45а, кв.122 Паспорт серия 8803 663651 Выдан Отделом внутренних дел Моркинского района Республики Марий Эл
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 02.10.2023г. по 24 часа 00 минут 01.10.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 02.10.2023г
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2459138957 от «27» сентября 2023г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

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

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П.

(подпись)



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

Доверенность № 32

Российская Федерация, г. Казань

Двадцать третье августа две тысячи двадцать четвертого года.

Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст» (ИНН/КПП 1659158802/165501001, ОГРН 1151690036574, расположенного по адресу: 420059, Республика Татарстан (Татарстан), г.о. Город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский Тракт, д. 8Д, помещ. 1007) (далее - Общество), в лице директора **Ибрагимова Рамиля Васильевича**, действующий на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает

гражданина РФ **Михайлова Романа Алексеевича**, 26.08.1991 г.р., паспорт: серия 9210 № 152087,

выдан 25.02.2012г. отделом УФМС России по Республике Татарстан в Приволжском районе г. Казани, код подразделения 160-008,

зарегистрированная по адресу: РТ, г. Казань, ул. Х. Мавлютова, д.20, кв. 15,

представительствовать от имени Общества в коммерческих и некоммерческих организациях любых организационно-правовых форм и форм собственности, за исключением случаев участия от имени Общества в органах управления таких организаций;

представительствовать от имени Общества перед физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, с правом:

вести переговоры, заключать и подписывать от имени Общества сделки, договоры и контракты с российскими юридическими и физическими лицами;

подписывать от имени Общества акты, счета, универсальные передаточные документы, накладные, отчеты об оценке, технические паспорта;

вести деловую переписку, подписывать и направлять ответы на запросы судебных органов, коммерческие предложения.

Ст. 186- 189 ГК РФ доверенному разъяснены.

Доверенность выдана сроком по «31» октября 2024 года без права передоверия полномочий.

Директор
ООО «КонТраст»



Р.В. Ибрагимов