



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 № 4827

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» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью ООО «КонТраст»

Дата оценки:

07.03.2025г.

Дата составления отчета:

07.03.2025г.

Казань 2025г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	18
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	20
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	20
6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	25
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	30
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	45
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	65
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	66
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	72
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	100
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	116
ПРИЛОЖЕНИЕ	118

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с техническим заданием №160 от 25.02.2025г к договору №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка справедливой стоимости земельных участков и передаточных устройств в количестве 30 единиц.

Дата определения стоимости объекта оценки 07.03.2025г.

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 07.03.2025г. составляет:

9 910 559 000 (Девять миллиардов девятьсот десять миллионов пятьсот пятьдесят девять тысяч) рублей.

№	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	1 223 664 000
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	252 036 000
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	563 000 000
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	690 860 000
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	3 567 000
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	3 060 000
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	423 816 000
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	46 530 000
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	217 496 000

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
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	2 756 427 000
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	651 214 000
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	18 537 000
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, 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	558 687 000
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	510 047 000
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	185 365 000
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	1 307 952 000
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	116 840 000
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	48 954 000
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	18 905 000
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	28 496 000
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	39 763 000
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	25 958 000
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"	52 712 000
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	54 622 000
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения , разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 70004 кв.м., кадастровый	5 273 000

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
	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	10 792 000
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 ориентир. 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	15 192 000
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	20 644 000
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	1 507 000
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	58 643 000
	Итого	9 910 559 000,00

*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

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Земельные участки и передаточные устройства в количестве 30 единиц, в составе: 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 индивидуального жилищного строительства, 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 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; 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; 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; 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.
Имущественные права на объект оценки	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
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность, Общая долевая собственность Ограничения (обременения): Доверительное управление, аренда, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, сервитут
Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹⁾)	Определение стоимости объекта оценки для определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, для определения целесообразности (эффективности) совершаемых Заказчиком сделок с имуществом, составляющим Фонд, а также для принятия Заказчиком иных решений по доверительному управлению Фондом.

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

	Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость объекта оценки Предпосылки стоимости – стандартные рыночные (при наиболее эффективном использовании). Основания для установления предпосылок: Приказ Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...» установлено, что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость». Справедливая стоимость объекта оценки определяется в отчете как иная расчетная величина. Иные расчетные величины: справедливая стоимость объекта оценки (определение справедливой стоимости закреплено в Приказе Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...»).
Дата оценки	07.03.2025г.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 07.03.2025г.
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/686/220424/3У, 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. Осмотр объекта оценки не предусмотрен.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течении 6 месяцев с даты составления отчета об оценке
Форма составления отчета	Отчет составляется на бумажном носителе и/или в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Необходимость проведения дополнительных исследований	Не требуется

и определения иных расчетных величин:	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика. 2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки. 7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки. 8. Мнение Исполнителя относительно вида стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях. 9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно вида стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».
Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты	1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция) 2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе: - «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» - «Виды стоимости (ФСО II)» - «Процесс оценки (ФСО III)» - «Задание на оценку (ФСО IV)» - «Подходы и методы оценки (ФСО V)» - «Отчет об оценке (ФСО VI)»

	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
Заказчик отчета об оценке (организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения)	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт», ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002, местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	Договор №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенный между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «Контраст» и ТЗ №160 от 25.02.2025г. к договору
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки	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 индивидуального жилищного строительства, 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 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;
- 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; 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; 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.
Имущественные права на объект оценки	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
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	07.03.2025
Дата составления отчета	07.03.2025

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость имущества, по состоянию на 07.03.2025г. составляет:

9 910 559 000 (Девять миллиардов девятьсот десять миллионов пятьсот пятьдесят девять тысяч) рублей.

№	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	1 223 664 000
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	252 036 000
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	563 000 000
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	690 860 000
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	3 567 000
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	3 060 000

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
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	423 816 000
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	46 530 000
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	217 496 000
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	2 756 427 000
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	651 214 000
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	18 537 000
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, 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	558 687 000
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	510 047 000
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	185 365 000
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	1 307 952 000
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	116 840 000
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	48 954 000
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	18 905 000
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	28 496 000
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	39 763 000
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	25 958 000
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	52 712 000

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.
	36:25:6945015:0014; 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 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	54 622 000
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	5 273 000
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	10 792 000
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	15 192 000
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	20 644 000
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	1 507 000
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	58 643 000
Итого		9 910 559 000,00

*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 справедливую 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» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Краткое наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
ОГРН	1021401047799 от 15.08.2022 г.
ИНН/КПП	1435126890/165701001
Место нахождения	420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1
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	№922/2681786408 от 17.09.2024г. выдан Страховым обществом РЕСО-ГАРАНТИЯ, срок действия с 02.10.2024г. по 01.10.2025г., страховая сумма 30 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrust.bz; Т.277-73-62
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
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	- 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	Гарифулина Ирина Сергеевна

Квалификация привлеченного специалиста	Внештатный сотрудник привлеченный по Договору гражданско-правового характера №11-С/22 от «12» апреля 2022 г.
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	Фотофиксация объекта оценки

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

4.1. Допущения в отношении объекта оценки и предполагаемой сделки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Объектом оценки в рамках настоящего Отчета выступают объекты недвижимого имущества.

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

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

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

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

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

совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

4.2. Прочие допущения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. 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.

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

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

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

4.3. Ограничения оценки

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

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 Министрства 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

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта,

физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

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

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

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

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

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

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

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

Характеристика	Описание
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	▪ Правовая и техническая документация, предоставленная Заказчиком; ▪ Данные Публичной кадастровой карты https://nspd.gov.ru ▪ Интернет сервис Яндекс-карты: https://www.maps.yandex.ru/
Перечень использованных интернет-сайтов	▪ https://www.maps.yandex.ru ▪ http://economy.gov.ru ▪ http://www.consultant.ru ▪ https://yandex.ru/maps/ ▪ https://tatarstan.ru ▪ Официальный сайт Министерства экономического развития Республики Татарстан https://mert.tatarstan.ru
Предложения о продаже объектов-аналогов	https://www.avito.ru , https://kazan.cian.ru/ , и др.
Значение корректировок стоимости объектов-аналогов в сравнительном подходе	▪ Данные исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» (https://statrielt.ru/) ▪ «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2.», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2024г. ▪ «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1.», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2024г.
Перечень использованных нормативно-правовых источников информации	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	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. 4. В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. - СПб.: Питер, 2013, - 384. 5. Озеров Е.С. «Экономическая оценка недвижимой собственности». СПб.: Издательство «Издательство Политехнического университета», 2013

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, м ²	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 индивидуальной 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 индивидуальной 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 индивидуальной 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 индивидуальной 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 индивидуального 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 индивидуального 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



№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м2	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешен- ное исполь- зование е
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 до- левая соб- ственность	16:24:090704 :1777	земли на- селен- ных пунк- тов	для жилищ- ного строи- тельства
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 до- левая соб- ственность	16:24:050801 :2121	земли на- селен- ных пунк- тов	размещение домов инди- видуально й жилой за- стройки
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 до- левая соб- ственность	16:24:050801 :355	земли на- селен- ных пунк- тов	размещение домов инди- видуально й жилой за- стройки
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	общая до- левая соб- ственность	16:18:060301 :820	земли сельско- хозяй- ственного на- значе- ния	земли сель- скохозяй- ственного на- значения
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, 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 до- левая соб- ственность	16:24:090704 :366	земли на- селен- ных пунк- тов	Для индиви- дуального жилищного строитель- ства
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, Табишевское сельское поселение	1 619 263	общая до- левая соб- ственность	16:24:090705 :63	земли сельско- хозяй- ственного на- значе- ния	сельскохо- зяйственное производ- ство
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 до- левая соб- ственность	16:24:050801 :2122	земли сельско- хозяй- ственного на- значе- ния	сельскохо- зяйственное производ- ство
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 до- левая соб- ственность	16:24:150301 :105	земли сельско- хозяй- ственного на- значе- ния	для произ- водства сельскохо- зяйственной 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 до- левая соб- ственность	16:24:170301 :213	земли на- селен- ных пунк- тов	для ведения сельскохо- зяйствен- ного произ- водства
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 до- левая соб- ственность	16:24:170301 :215	земли на- селен- ных пунк- тов	для ведения сельскохо- зяйствен- ного произ- водства
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 до- левая соб- ственность	16:24:170301 :231	земли на- селен- ных пунк- тов	для ведения сельскохо- зяйствен- ного произ- водства
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 до- левая соб- ственность	16:24:170301 :232	земли на- селен- ных пунк- тов	для ведения сельскохо- зяйствен- ного произ- водства



№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м2	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешен- ное исполь- зование е
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 до- левая соб- ственность	16:24:160303 :437	земли населен- ных пунк- тов	для объек- тов 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 до- левая соб- ственность	34:03:120006 :928	земли населен- ных пунк- тов	инвестици- онная пло- щадка
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 до- левая соб- ственность	36:25:694501 5:0014	Земли промыш- ленности, энергетика, транспорта, связи, ра- диовещания, телевидения, информатики, земли для обеспе- чения кос- мической дея- тельности, земли оборо- ны, безопас- ности и земли иного спе- циального назначе- ния	для строи- тельства комплекса придорож- ного 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 до- левая соб- ственность	67:18:003010 1:70 2	Земли промыш- ленности, энергетика, транспорта, связи, ра- диовещания, телевидения, информатики, земли для обеспе- чения кос- мической дея- тельности, земли оборо- ны, безопас- ности и земли иного спе- циального назначе- ния	для разме- щения объ- ектов при- дорожного сервиса
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 до- левая соб- ственность	34:03:120006 :929	земли сельско- хозяй- ственного назначе- ния	для сельско- хозяйствен- ного произ- водства

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м2	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешен- ное исполь- зование е
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 до- левая соб- ственность	32:03:086040 2:63	земли сельскохозяй- ственного назна- чения	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 №31 к уч.2), расположенного в границах участка	100 000	общая до- левая соб- ственность	61:01:060000 7:1060	земли сельскохозяй- ственного назна- чения	для сельско- хозяйствен- ного произ- водства
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 до- левая соб- ственность	23:26:010100 0:0762	земли сельскохозяй- ственного назна- чения	для сельско- хозяйствен- ного произ- водства
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 до- левая соб- ственность	16:24:050801 :2396	переда- точные устрой- ства	-
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 до- левая соб- ственность	16:24:050801: 213 5	переда- точные устрой- ства	-

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 паевой инвестиционный рентный фонд «АК БАРС - Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт»
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН: 1021401047799 от 15.08.2002г.
Место нахождения	РТ, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1
Балансовая стоимость, руб.	Сведения не предоставлены

Таблица 8.3 Сведения об объектах оценки - сооружения

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки	Площадь застройки, м ²	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/686/220424/3У, 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 аренду.

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

8.1. Характеристика местоположения объекта оценки

Местоположение объекта оценки

Схема расположения земельных участков в Лаишевском муниципальном районе

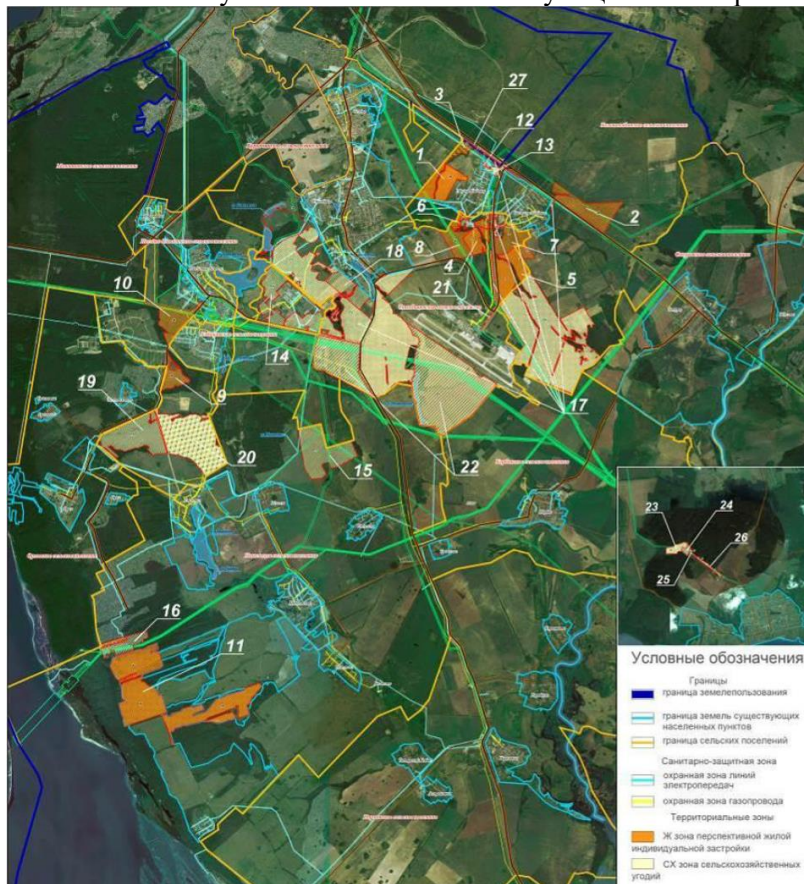


Схема расположения земельных участков в Верхнеуслонском муниципальном районе

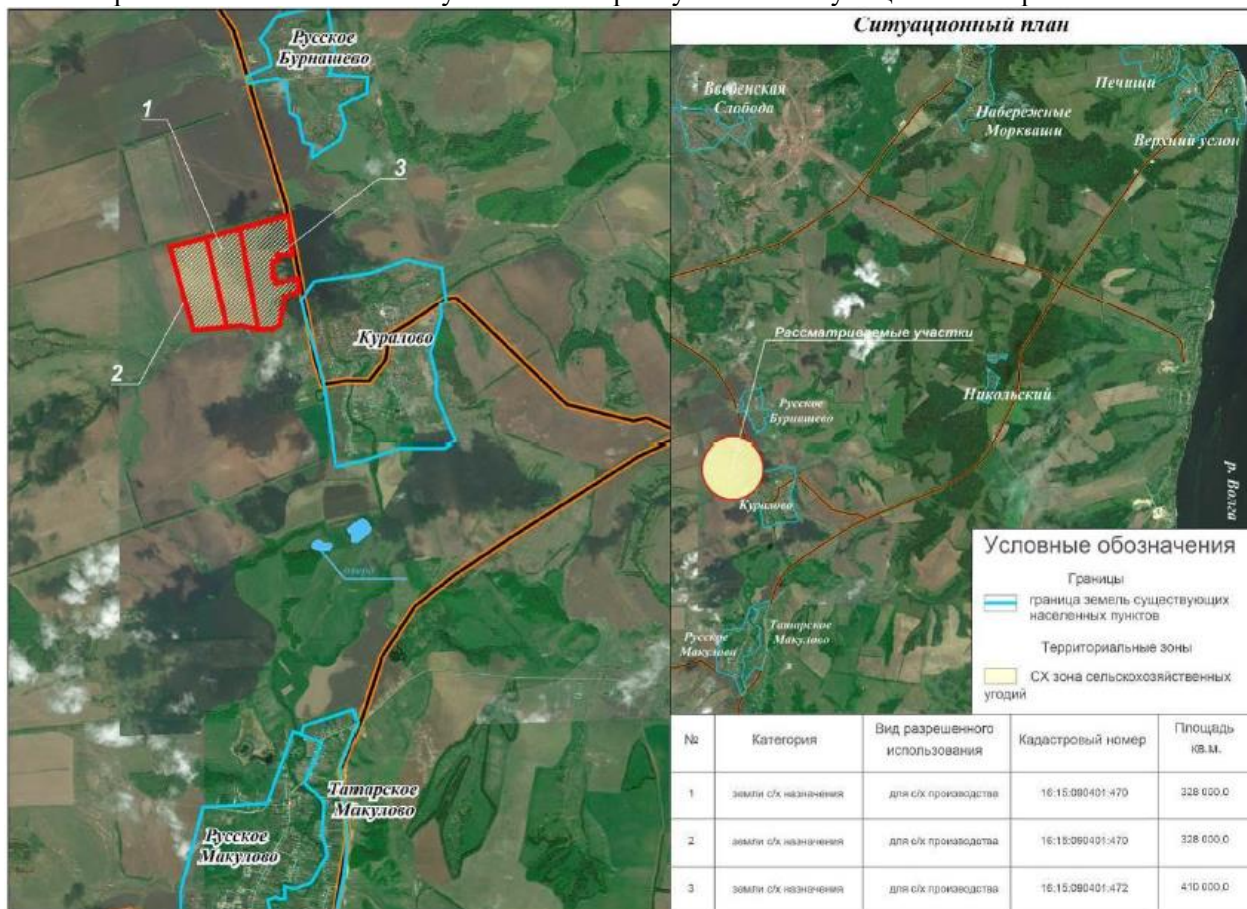


Схема расположения земельного участка в Елабужском муниципальном районе

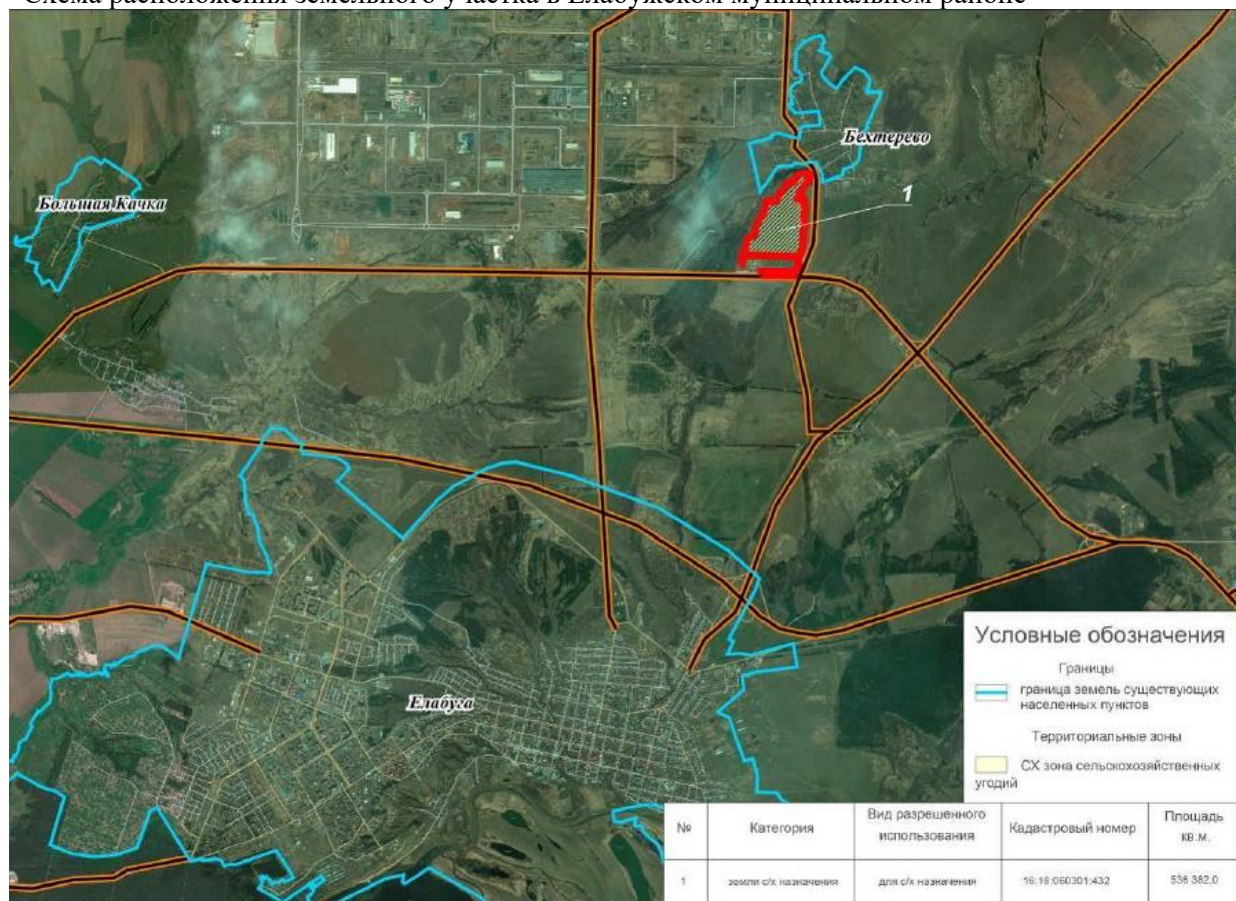


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения

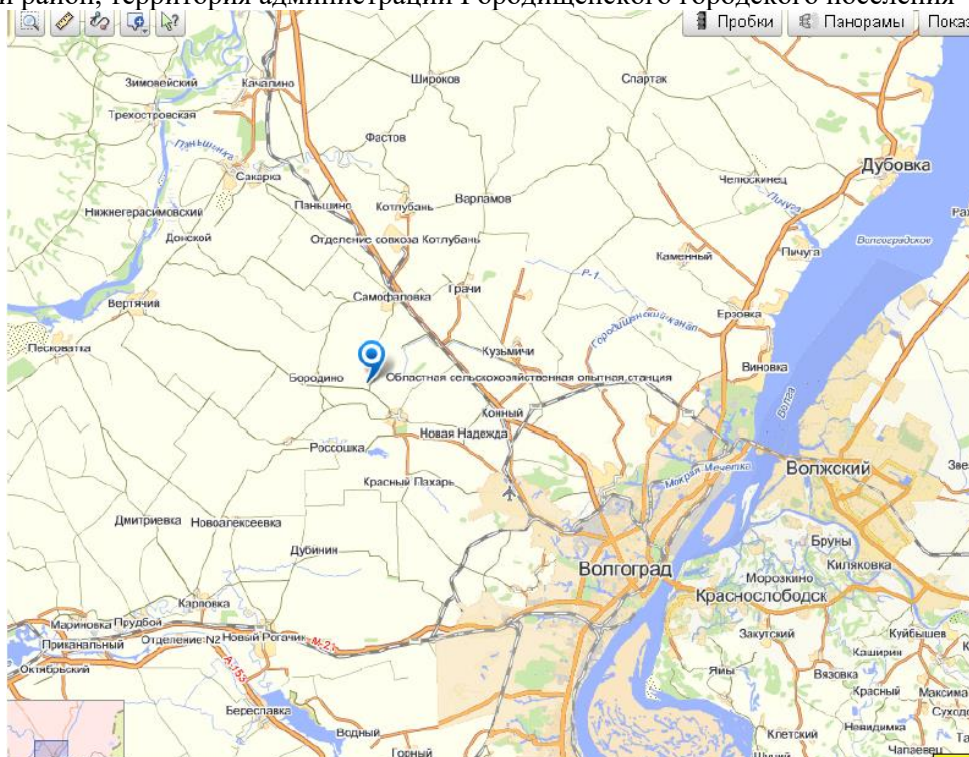


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Воронежская область, Рамонский район, 485 км+450м (право) автомагистрали М-4 "Дон-1"

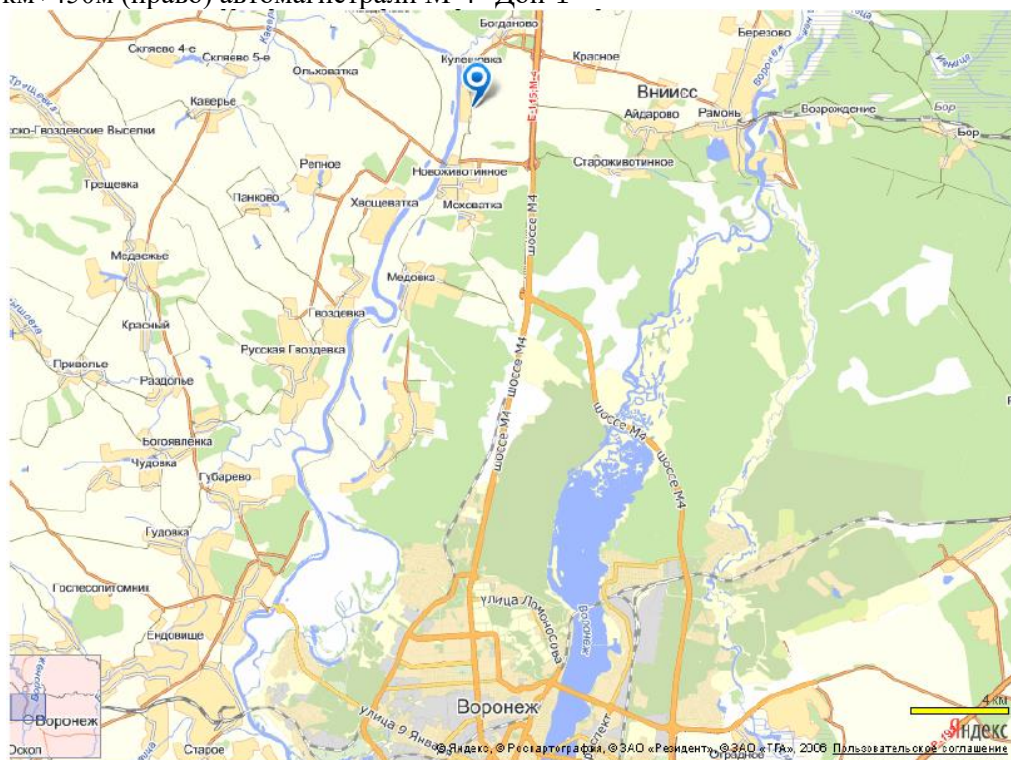


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Пермский край, приг. Краснокамска, западнее д. Никитино, с левой стороны а/д "подъезд к Перми - с. Мысы"

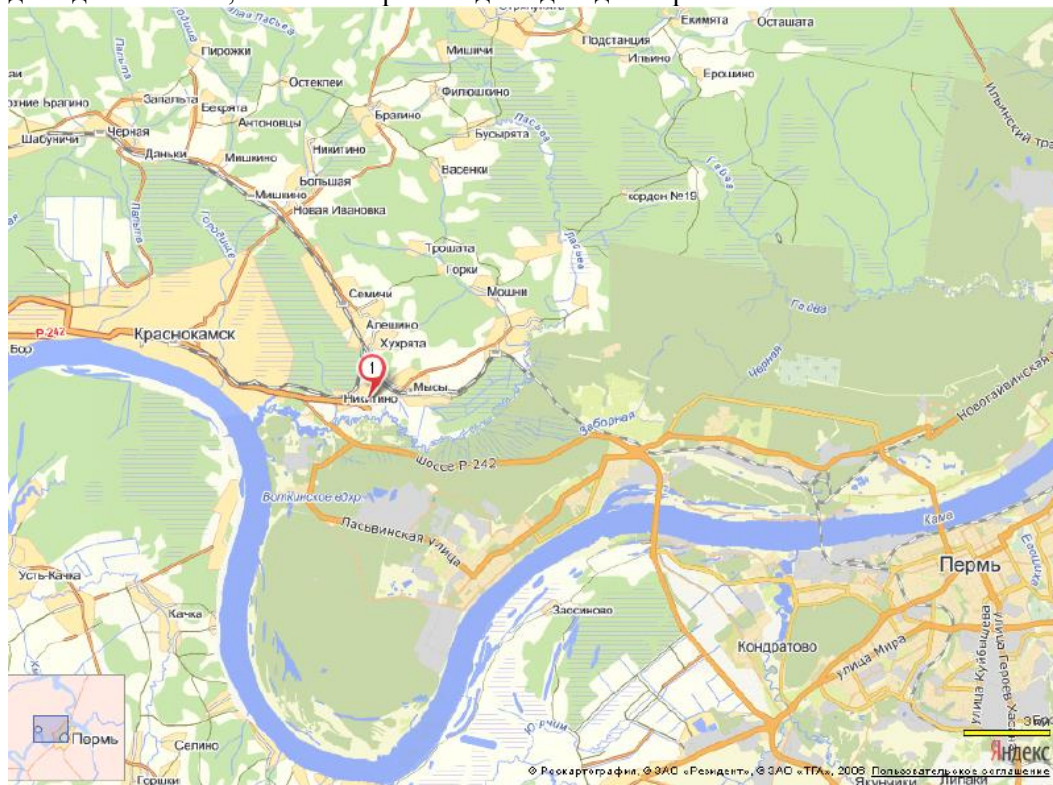


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семиречье до автодороги Москва-Минск

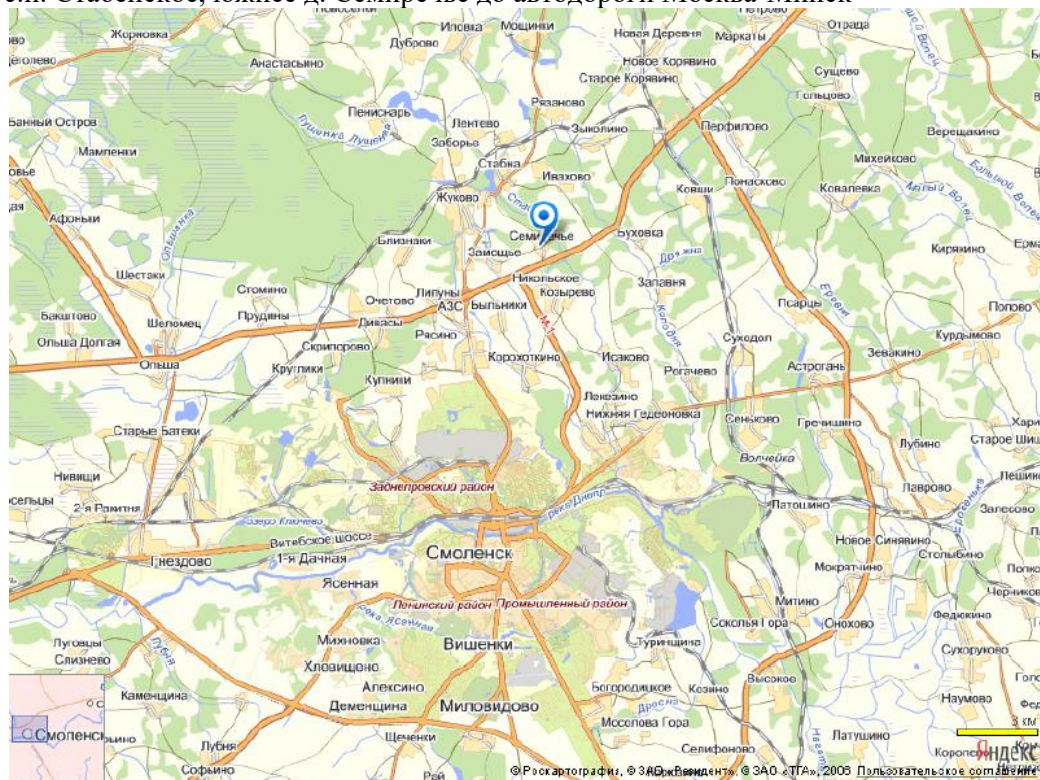


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Городищенского городского поселения

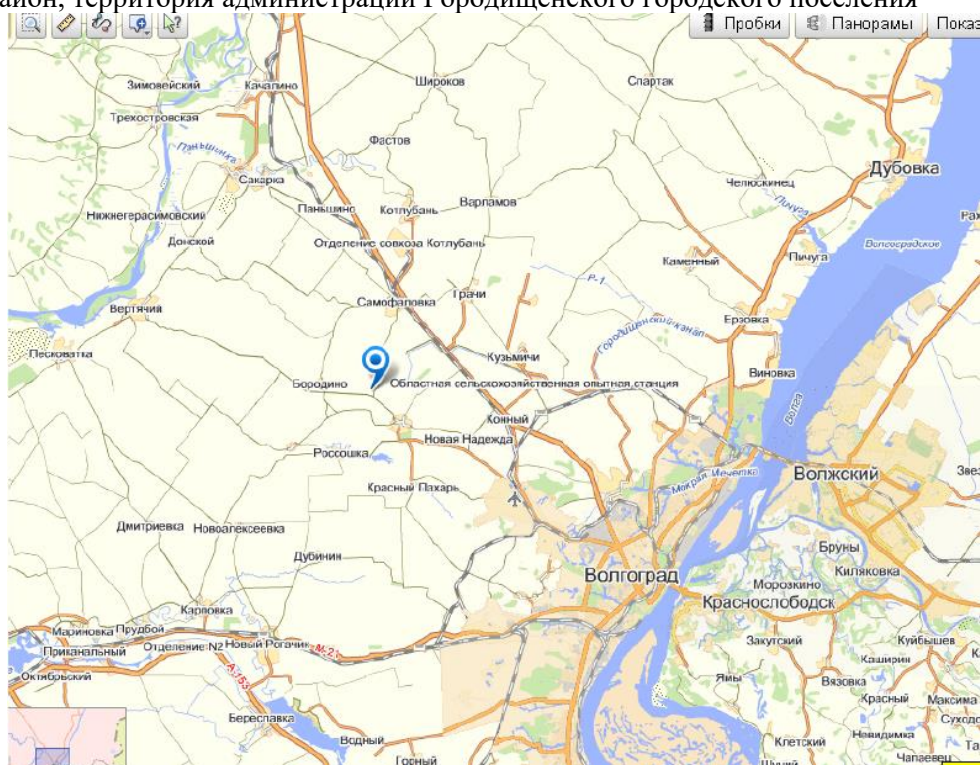


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Брянская область, Выгоничский район, село Полужье

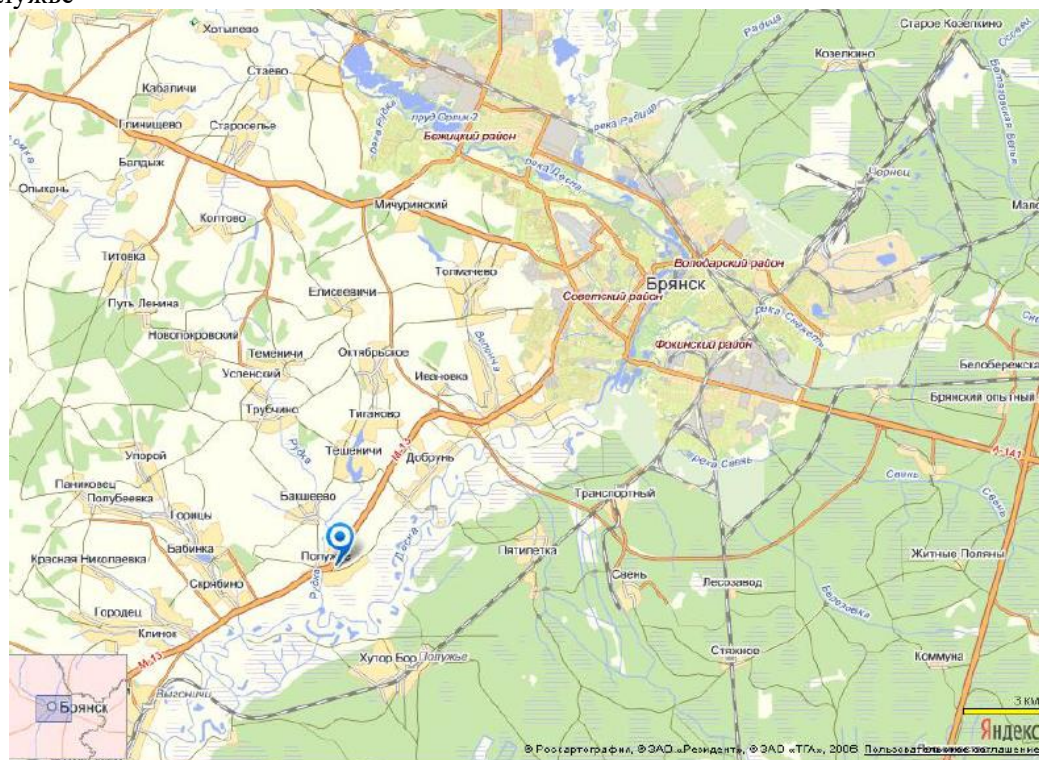


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Ростовская область, Азовский район, ЗАО "Батайское"

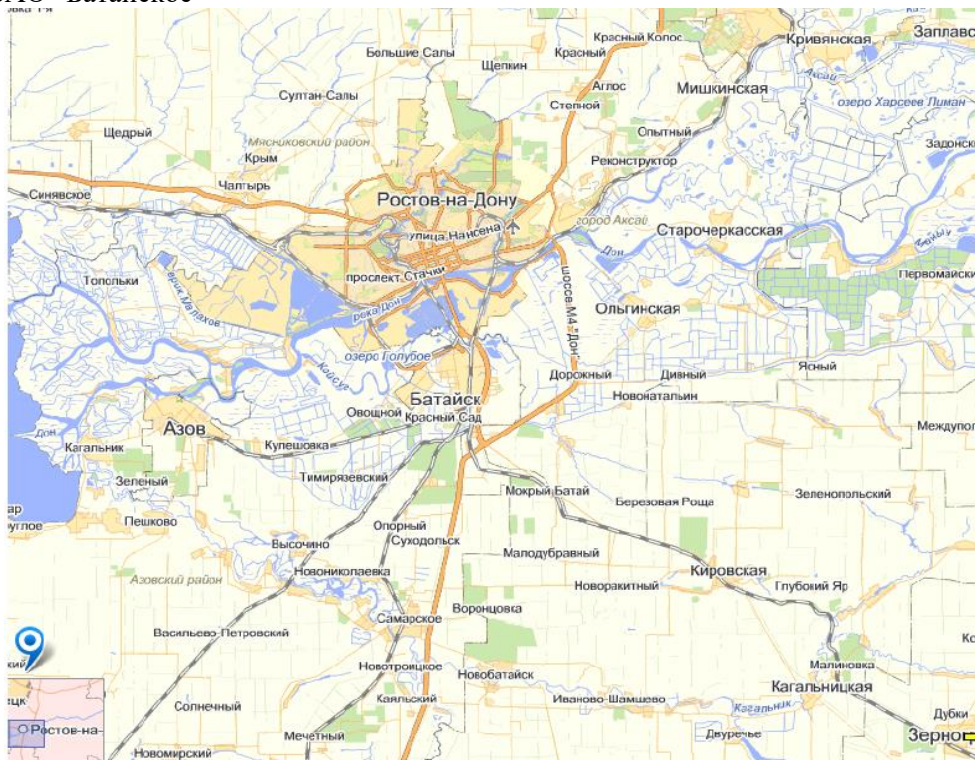
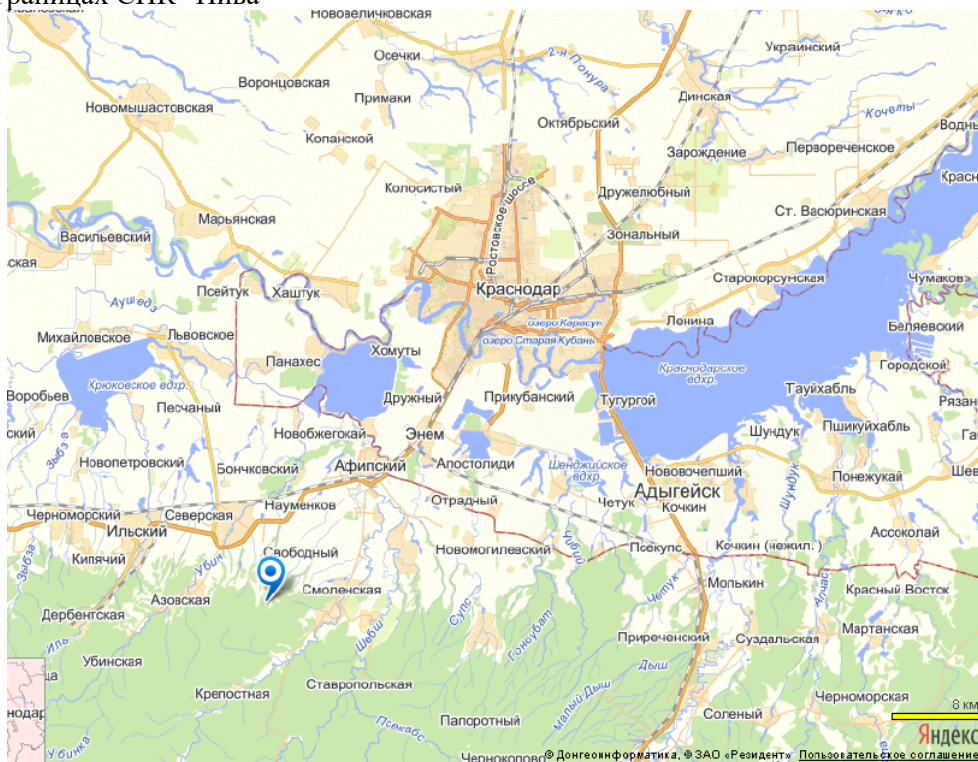


Схема расположения земельного участка, расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, Северский район, в границах СПК "Нива"



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

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2024 г – 200,0 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+4,1	+4,1
2.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+6,1	+7,3

№		21/20	22/21	23/22	Янв-сент 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
3.	Инвестиции в осн. капитал (3/4 2024 г – 24,0 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+10,5	+8,6

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6
6.	Продукция сельского хозяйства – 8,9 трлн руб.	+0,2	-3,2
7.	Строительство (объём СМР) – 14,22 трлн. руб.	+9,0	+2,1
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий 170,8 млн. кв.м.		
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 132,4 млн. кв.м.	+7,5	+0,7
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 527,9 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3

10.	Грузооборот транспорта 5,574 млрд. т-км.	-0,6	+0,4
11.	Оборот розничной торговли – 55,6 трлн. руб.	+6,4	+7,2
12.	Объем платных услуг населению – 17,21 трлн. руб.	+6,9	+3,3
13.	Оборот общественного питания – 3,44 млрд. руб.	+13,9	+9,0
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+12,1
	- потребительская	+5,9	+9,5

(изменение в рублях)

		23/22г., %	Янв-ноябрь 24/23, %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная (ноябрь - 86 399 руб.)	+14,1	+16,8
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,2	+7,3

(изменение в рублях в текущих ценах)

		24/23г., %	ноябрь 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.12.24	+23,4	+7,2
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+10,7
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.12.24	+23,9	+20,4
18.	Международные резервы (ЗВР), на 31.01.25г.: 620,8 млрд. долл. США	-1,7	+5,6
19.	Фонд национального благосостояния на 01.11.24г.: 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0
20.	Государственный внешний долг, на 01.01.25г. 52,11 млрд. долл. США	0,0	-2,3

	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	10.02.2025
22.	Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г., %	6,25	7,5	21,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 10.02.2025	61,91	85,75	97,28
24.	Нефть Brent на 10.02.2025 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	75,63

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызвало сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Такие изменения отраслевой структуры в условиях нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу Российской экономики: снижают внешние риски, повышают стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, развивают отечественное производство, услуги, финансовую и банковскую сферы, ориентируют образование и науку на развитие собственной экономики.

В результате, как видим, в течение 2023-2024 гг. макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение – Росстат стр. 28), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ИТ-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная

заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции влечет за собой рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

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

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

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

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

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

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

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социальнокультурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

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

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

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

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

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

3. Коммерческая недвижимость.

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

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

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство современной качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный сервис (АЗС, СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежный сервис (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправочных станций, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоёмких и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного

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

В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения, накопления и преумножения средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания, комплексы и площадки, 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-12-2024.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>

<https://statistika.ru/downloads/2025-2.pdf>

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.

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>

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.

Таблица 9.1. Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости в Лаишевском районе

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Ссылка
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, коттеджный пос. Лесные поляны	100 000	170 000 000	1 700	Продается поселок Лесные Поляны Земельный участок 10 Гектар Размежеванный на участки от 6 до 10 соток Газ, центральное водоснабжение(проведенное по улицам), Электричество.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_izhs_4627931048?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
Республика Татарстан, Верхнеуслонский р-н, Верхнеуслонское сельское поселение, с. Верхний Услон	150 000	200 000 000	1 333	Продажа земельного участка под коттеджный посёлок. 15 га - Верхний Услон По согласованному проекту застройки территории, данный земельный участок разработан под коттеджный поселок закрытого типа. Участок размежеван, проведены коммуникации: к каждому участку подведен газ, электро столбы на каждую улицу.- Велодорожки, административное здание, магазин, школа. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Эльза - брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup. Недвижимость и финансы», г.Казань. От собственника. Без комиссии	https://www.avito.ru/verhniy_uslon/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_izhs_4185154400?context=H4sIAAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима	70 128	95 000 000,00	1 355	Продаются земельные участки под девелоперский проект. Кадастровые номера земельных участков: 16:24:070807:840; 16:24:070807:323. Вид разрешенного использования: ИЖС. Земельные участки расположены по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Егорьевское сельское поселение, с. Бима. Удобное расположение: 26 км от РКБ по Оренбургскому тракту. До земельных участков комфортная асфальтированная дорога. Продажа от собственника. Все вопросы по телефону, звоните.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_izhs_4493904748?context=H4sIAAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA

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 (Татарстан), Казань, Приволжский район р-н Приволжский	1 000	3 500 000	3 500	Продается земля с категорией Многоуровневый паркинг Возможен перевод в ИЖС Кадастровый номер 16:24:150303:658 Возможен торг	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4446750019?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Казань, ул. Тауфика Айди р-н Приволжский	1 900	5 700 000	3 000	Продается участок 19 соток ИЖС, расположен КП Лесная Поляна,участок подходит для строительства Глэмпинга на 3 домика - схематично добавил фотопока идет плавная застройка поселка, можно зарабатывать на сдаче в аренду.Электричество уже проведено столбы рядом с участком.Асфальтированная дорога до КП, в шаговой доступности смешанный лес.Газопровод проходит вдоль асфальтной дороги.На территории КП начинается постепенное строительство загородных домов.Живописное место с отличной локацией, до детского садика и школы 7-10 мин на автоУчасток размежеван, выставлены точки через спутник.(продаются желателно сразу два участка по 9.5 соток.размер участка 16 х 45 метров - схему добавил в объявление.Отличное расположение участка для постройки загородного дома и Глэмпинга ! шигалеево вишневка вознесенское константиновка царичино званка пермяки самосырово- Арт. 94868395	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._izhs_4614894217?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан (Татарстан), КП "Новые-Сокуры" Лаишевский район	1 000	3 000 000	3 000	Продается земельный участок ИЖС в коттеджном поселке "Новые-Сокуры". Лаишевский район Участок от СОБСТВЕННИКА! Строительство обьездной дороги уже началось, больше не будет пробок! Строится также школа на 1200 человек! Успейте приобрести участок до повышения цен. После постройки школы в 2024 г. и дорожной развязки, участки подорожают. ♦ Площадь участка: 10 соток ♦ Кадастровый Номер: по запросу ♦ Местоположение: КП "Новые-Сокуры" ♦ Назначение земли: ИЖС	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4556771912?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Казань, жилой массив Лесная поляна	800	2 980 000	3 725	Продается прекрасный участок в близи с. Усады. Отличные подъездные пути. Взрослый собственник. Чистая, срочная продажа. Все дополнительные вопросы по телефону. Разумный торг уместен. Возможно объединение с соседнем участком.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_4723269613?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

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

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Ссылка
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



Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Ссылка
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение	67 900	50 000 000	736	Объект №109076Место под Коттеджный поселок.ТОРГ!Отличное месторасположение!ЕСТЬ ВСЕ КОММУНИКАЦИИ.ГАЗ и ЭЛЕКТРИЧЕСТВО подведены к участку.Асфальт до дороги .Один взрослый обремененный-физическое лицо. Без долей.Без обременений.Участок в собственности.Участок ровный. Место живописное!Объекты, которые могут находиться на землях сельхозназначения, в том числе на землях фермерского хозяйства, приведен в п. 2 ст. 77 Земельного кодекса РФ.НА ЗЕМЛЯХ КФХ МОГУТ РАСПОЛОГАТЬСЯ:1. Объекты капитального строительства (склад, ангар, производственное здание)2. Жилые дома3. Внутрихозяйственные дороги, коммуникации,4. Мелиоративные защитные лесные насаждения в том числе агролесомелиоративные и агрофитомелиоративные насаждения,5. Водные объекты - в том числе пруды,6. Некапитальные строения7. Нестационарные торговые объектыКадастровый номер участка: 16:24:070807:6Участок подходит как под строительство собственной усадьбы с лесом, прудами и прочими радостями тихой и спокойной жизни, так и под производство, хранение, переработку различной продукции.Отлично подходит для тех кто не хочет, чтобы рядом с Вашим домом поселился кто-то еще, чтобы рядом жили шумные соседи.Также подходит для тех у кого наоборот жизнь достаточно шумная, настолько, что соседи постоянно на Вас жалуются и не дают оторваться по полной.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_679_ga_snt_dnp_4521665257?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA
Республика Татарстан, Елабужский р-н, муниципальное образование город Елабуга, Елабуга	41 000	22 000 000	537	Земля в собственности, находится вдоль дороги из ОЭЗ в Елабугу, между М7 и окружной. Имеет перспективное месторасположение. Идёт присоединение к электрическим сетям. 16:18:140401:5190 (3,6 Га) и 16:18:140401:2837 (0,5 Га) участки граничат с городской землёй с одной стороны и дорогой с другой. Цена указана за гектар.	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_41_ga_snt_dnp_1406725623?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ3b2FGZG5TN3Axc0ZSOWN0Ijt9zO9TmT8AAAA
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 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.	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_189_ga_snt_dnp_4009840764

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 Пестречинский район село Кулаево	300 000	79 000 000	263	в продаже земельный участок 30 га сельхоз. 1'5 -2 км от М7 трассы! Республика Татарстан Пестречинский район село Кулаево! продажа от 5 га до 30 га возможно частичная аренда	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_4592992437?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA
Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шигалеевское сель-	526 500	149 999 999	285	Продаю земельный участок рядом с лесным массивом , ровное поле , 12-13 км от КАЗАНИ участок граничит с коттеджным поселком ЮЛДАШ и снт ЗАРЕЧЬЕ , комуниции рядом с участком , развитая инфраструктура , рядом много озер и лесов 16:33:181620:1497 , 1600 и тд.	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_5265_ga_snt_dnp_4182385729?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Ссылка
ское поселение, с. Новое Шигалеево, коттеджный пос. Юлдаш					
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение	1 702 500	340 500 000	200	Продается земельный участок от собственника. Кадастровый номер: 16:24:050802:480 Местоположение: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение Площадь: 1 702 545 кв.м (170,25 га) Идеально подойдет для инвесторов и девелоперов, желающих создать коттеджный поселок. Участок расположен в живописном районе, рядом село Сапуголи, КП Никольские Луга, КП Травкино, в непосредственной близости озера и река Волга, что обеспечивает привлекательные виды и экологически чистую обстановку. Транспортная доступность: Близость к крупным транспортным артериям обеспечивает удобный подъезд к участку. Расстояние до Казани составляет около 30 км, что позволяет добраться до города за 30 минут.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_17025_ga_snt_dnp_4939882666?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5JtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби, Советская ул.	54 300	15 000 000	276	Продам землю , 5,43га, ровный, проведен свет . Разрешено строительство. Рядом трасса М12. На соседнем участке открыли коттеджный поселок «Новое Кирби» построили дома . Торг уместен .	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_543_ga_snt_dnp_2248457774?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5JtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение	67 900	50 000 000	736	Объект №109076 Место под Коттеджный поселок. ТОРГ! Отличное месторасположение! ЕСТЬ ВСЕ КОММУНИКАЦИИ. ГАЗ и ЭЛЕКТРИЧЕСТВО подведены к участку. Асфальт до дороги . Один взр ослый собственник-физическое лицо. Без долей. Без обременений. Участок в собственности. Участок ровный. Место живописное Объекты, которые могут находиться на землях сельхозназначения, в том числе на землях фермерского хозяйства, приведен в п. 2 ст. 77 Земельного кодекса РФ. НА ЗЕМЛЯХ КФХ МОГУТ РАСПОЛОГАТЬСЯ: 1. Объекты капитального строительства (склад, ангар, производственное здание) 2. Жилые дома 3. Внутрихозяйственные дороги, коммуникации, 4. Мелиоративные защитные лесные насаждения в том числе агролесомелиоративные и агрофитомелиоративные насаждения, 5. Водные объекты - в том числе пруды, 6. Некапитальные строения 7. Нестационарные торговые объекты Кадастровый номер участка: 16:24:070807:6 Участок подходит как под строительство собственной усадьбы с лесом, прудами и прочими радостями тихой и спокойной жизни, так и под производство, хранение, переработку различной продукции. Отлично подходит для тех кто не хочет, чтобы рядом с Вашим домом поселился кто-то еще, чтобы рядом жили шумные соседи. Также подходит для тех у кого наоборот жизнь достаточно шумная, настолько, что соседи постоянно на Вас жалуются и не дают оторваться по полной.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_679_ga_snt_dnp_4521665257?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5JtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино	192 000	57 600 000	300	Продаю 2 смежных земельных участка на первой линии автомобильной дороги Казань—Лаишево общей площадью 19,2 гектар.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_192_ga_snt_dnp_3734558516?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5JtiOjA7fQseF2QfAAAA

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	9 499 900	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
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище	3 960	1 950 000	492	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_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_396_sot_promnaznacheniya_3776494155
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!!! Продаётся 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/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	Продаётся 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

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, Горожанское сельское поселение, д. Богданово, Лесная ул.	47 900	60 000 000	1 253	Продам земельный участок 4,79 га, под промышленное назначение. Через соседний участок проходит обустроенный съезд с М4. Рядом завод КДВ, Скания, Мираторг.	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_479_ga_promnaznacheniya_4327738731?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Воронежская обл., Рамонский р-н, М-4 Дон, 492-й километр, 50	9 400	20 000 000	2 128	продам земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945018:56 в собственности по красной линии автодороги М 4 по направлению в Воронеж ,в районе старого поста ДПС и весовой, поворот к СНТ Радар, участок промназначения под строительство Автотехсервиса, склада, производства, придорожного комплекса, гостиницы и иное. Все коммуникации рядом: газ высокого давления проходит в 300 метрах от участка , электричество идет по столбам вдоль участка , по водоснабжению нужно делать свою скважину и сливную яму. Поможем с согласованием и подключением электричества и газа! Участок огорожен забором , съезд с трассы и заезд на участок есть !! ! град план есть !	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot_promnaznacheniya_2321598531?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI1TmP0Mk5nVFpjTjd2T1ZUljt9MVLuYT8AAAAA
Воронежская обл., Рамонский р-н, Берёзовское сельское поселение, с. Берёзово, Дорожная ул.	4 500	8 200 000	1 822	Продаётся земельный участок под предпринимательскую деятельность, расположенный на оживлённой дороге на выезде из с. Берёзово. Большой автомобильный трафик. Недалеко расположен небольшой строительный магазин. Подойдет под размещение базы, торгового комплекса и пр. Участок ровный, угловой, можно разделить или сделать несколько заездов. Чистая продажа. Звоните.	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_promnaznacheniya_3824095709?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Воронежская обл., Рамонский р-н, Новожиловское сельское поселение	5 000	10 000 000	2 000	Продаю земли промышленности в непосредственной близости от М4 площадь участка от 50 соток ,возможно увеличение до 3.3 га . Участок ровный ,есть подъездные дороги,газ и электричество рядом.	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_4475066443?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Воронежская обл., Рамонский р-н, Айдаровское сельское поселение, территория Промышленная, зона 7	10 000	7 000 000	700	Продается ровный участок от 1 га до 5 га. Рядом трасса М-4 "Дон". Подведено электричество 90 кВт. Газ в 20 метрах.	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_3560310507?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Воронежская обл., 20К-1-25	6 000	5 000 000	833	Продаю земельный участок площадью 60 соток промышленного назначения. В собственности и участок и дорога к нему. Разрешенное использование: Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов. Расположен по красной линии. Перспективное московское направление. Все соседние участки проданы. Кадастровый номер: № 36:25:6945017:1188. Звоните, отвечу на все Ваши вопросы!	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_2119805323?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

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_80sot_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	https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_promnaznacheniya_4030611035

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Ссылка
				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»	
Смоленская обл., Смоленский р-н, Корохоткинское сельское поселение, пос. Плембаза	5 500	9 700 000	1 764	Продам участок промышленного назначения. Хороший подъезд, участок уложен дорожными плитами. На карте под номером 142. Своя подстанция 200 кВт. Все вопросы по телефону	https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot_promnaznacheniya_3372510745?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIwSksyY0VTeDF3WXhXczFkljt94P5oyz8AAAA
Смоленская обл., Смоленский р-н, М-1 Беларусь, 378-й километр	49 000	25 000 000	510	Продам земельный участок промназначения со съездом с трассы м1 Кадастровый номер — 67:18:0030202:161 обл. Смоленская, р-н Смоленский, 377 км а/д Москва-Минск, 1,5 км на северо-запад от д.Буховка АО"Пискарихинское"	https://www.avito.ru/pecher-sk/zemelnye_uchastki/uchastok_49_ga_promnaznacheniya_4179375844?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIwSksyY0VTeDF3WXhXczFkljt94P5oyz8AAAA
Смоленская обл., Смоленск, Московское ш.	1 659	3 500 000	2 110	Назначение - под строительство АЗС Кадастровый номер: 67:27:0014227:1 Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) Для автозаправочной станции Земельный участок по адресу: обл. Смоленская, г. Смоленск, в районе Таборной горы Уточненная площадь: 1 659 кв.м.	https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_166_sot_promnaznacheniya_4518759488?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIwSksyY0VTeDF3WXhXczFkljt94P5oyz8AAAA

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, Орловское сельское поселение, железнодорожная станция Орловка	45 747	5 000 000	109	Продам Землю населенных пунктов, кадастровый номер 34:03:120004:685 ,(4,5 гектар) идеальный вариант для бизнеса . на федеральном трассе Саратов -Волгоград.(рядом с новым мостом).стоимость 1 гектар 5 миллион рублей.или можно на аренду 100000Р/месяц	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_4600636909?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AOD_YToxOntzOjEzOjIwSksyY0VTeDF3WXhXczFkljt94P5oyz8AAAA
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Панынское сельское поселение, хутор Панышино	15 000	1 500 000	100	СРОЧНО! Продаётся участок в экологически чистом районе волгоградской области на берегу Дона. Участок подходит для строительства турбазы, санатория, теплиц. 1 собственник Возможен разумный торг	https://www.avito.ru/ilovlya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_snt_dnp_2481986016?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AOD_YToxOntzOjEzOjIwSksyY0VTeDF3WXhXczFkljt94P5oyz8AAAA
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Орловское сельское поселение, железнодорожная станция Орловка	45 747	5 000 000	109	Продам Землю населенных пунктов, кадастровый номер 34:03:120004:685 ,(4,5 гектар) идеальный вариант для бизнеса . на федеральном трассе Саратов -Волгоград.(рядом с новым мостом).стоимость 1 гектар 5 миллион рублей.или можно на аренду 100000Р/месяц	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_4600636909?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AOD_YToxOntzOjEzOjIwSksyY0VTeDF3WXhXczFkljt94P5oyz8AAAA
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Котлубанское сельское поселение	48 000	3 000 000	63	Продается земельный участок в поселке Котлубань, Волгоградская область.Выгодное предложение для коммерческого использования! Земельный участок с удобным расположением и отличными возможностями для развития бизнеса.Преимущества участка:Возможность подключение к	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_48_ga_snt_dnp_3972962110?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AOD_YToxOntzOjEzOjIwSksyY0VTeDF3WXhXczFkljt94P5oyz8AAAA

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Ссылка
				электросети Удобный подъезд с трассы Р-22Железнодорожный тупик всего в 500 метрахРазрешения и возможности:Официальное разрешение на строительство овощехранилищаВозможность изменения назначения участка под другие виды деятельности, и мы готовы оказать вам поддержку в этом процессеКадастровый номер: 34:03:050002:1025Контактная информация:Если не удастся дозвониться, оставьте сообщение через Авито — я обязательно свяжусь с вами!Продажа от собственника, без посредников.	
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Р-22 Каспий, 930-й километр	20 000	2 200 000	110	Продаю земельный участок площадь 2 Га, с кадастровым номером 34:03:050002:1231, находящийся вдоль трассы Р - 22 "Каспий" в Котлубанском сельском поселении Городищенского района, по направлению в Волгоград. Так же в продаже участки площадью 4 Га, 6 Га, 8 Га, 10 Га. Собственность.	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_4479710136?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Котлубанское сельское поселение	41 696	8 000 000	192	Продаю земельный участок в посёлке Котлубань, Волгоградская область: Кадастровый номер: 34:03:050002:1208 Особенности участка: Подключение к электросети до 250 кВтДоступ 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 скидокСвязь 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

Таблица 9.9 Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости в Брянской области

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, 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., Выгоничский р-н, Хмелевское сельское поселение, пос. Алексеевский	50 000	9 380 000	188	Срочно предлагается к продаже земельный участок 5 га.Кадастровый номер 32:03:0970401:71.По всем имеющимся вопросам прошу звонить по телефону.Оперативный показ.Рассмотрю Вашу цену	https://www.avito.ru/vygonichi/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_2309397068?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Брянская обл., Брянский р-н, Мичуринское сельское поселение, д. Меркулево, Воинская ул.	81 500	14 999 999	184	Участок в п. Меркулево. (Военный городок). Рядом п. Теменичи и д. Трубчино. Все коммуникации рядом, возможен перевод под ИЖС. Удобный подъезд от Смоленской трассы и от Международного аэропорта "Брянск". Участок граничит с лесным массивом. В поселке расположены Завод ГК ДИАЛ, Брянская Зефирная Фабрика, производство мясоперерабатывающее производство КФХ «Редин Е.В.» 32:02:0370103:186 Возможна сдача в аренду по договоренности.	https://www.avito.ru/bryansk/zemelnye_uchastki/uchastok_815_ga_snt_dnp_2293401117?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Брянская обл., Выгоничский р-н, Выгоничское городское поселение, пос. Новый Городец	15 000	8 800 000	587	Ровный участок, защищен лесополосой. Распахан. Отличный подъезд. Коммуникации рядом. Возможен перевод под промку.Все вопросы по телефону.Возможно увеличение площади до 3, 4.5, 6 га.1. Участок 32:03:0630201:163, 2. Участок 32:03:0630201:162	https://www.avito.ru/vygonichi/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_snt_dnp_2294068094?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Ссылка
Брянская обл., Брянский р-н, Мичуринское сельское поселение, д. Меркулево, Воинская ул.	81 500	14 999 999	184	Участок в п. Меркулево. (Военный городок). Рядом п. Теменичи и д. Трубочино. Все коммуникации рядом, возможен перевод под ИЖС. Удобный подъезд от Смоленской трассы и от Международного аэропорта "Брянск". Участок граничит с лесным массивом. В поселке расположены Завод ГК ДИАЛ, Брянская Зефирная Фабрика, производство мясоперерабатывающее производство КФХ «Редин Е.В.» 32:02:0370103:186 Возможна сдача в аренду по договоренности.	https://www.avito.ru/bryansk/zemelye_uchastki/uchastok_815_ga_snt_dnp_2293401117?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Таблица 9.10 Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости в Ростовской области

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Ссылка
Ростовская область, р-н Азовский, севернее х. Ельбузд	9 949	3 900 000	392	ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ 1 ГА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ВОЗЛЕ ТРАССЫ, У БЕРЕГА РЕКИ ЭЛЬБУЗД, СЕВЕРНЕЕ ХУТОРА ЕЛЬБУЗД:-расположение возле трассы с великолепной транспортной развязкой в оба направления (35-45 минут езды до Ростова);- имеет свой выход к реке- со всеми вытекающими из этого возможностями;-расположение возле хутора Ельбузд и СТ "Икарус"- возможность газификации и электрификации;УВАЖАЕМЫЕ ДЕЛОВЫЕ ЛЮДИ! Нет сомнения, что Вы увидите в этой территории ещё больше интересных факторов для выгодного вложения своих перспективных планов!Кадастровый номер участка- 61:01:0600020:3585Фото сделаны со стороны трассы. Прилагается схема участка с кадастровой карты.	https://www.avito.ru/samarskoe/zemelye_uchastki/uchastok_100_sot._snt_dnp_3330187781?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Ростовская обл., Азовский р-н, с. Пешково, ул. Карла Маркса, 1	20 000	4 200 000	210	Продаю участок 2 гектара ,70 соток отсыпано боем кирпича и забетонированные столбы под проф лист, остальное земля.	https://www.avito.ru/peshkovo/zemelye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_2787326760?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Ростовская обл., Азовский р-н, Задонское сельское поселение, пос. Каяльский, ул. Ленина, 29	60 000	12 000 000	200	Продается 6 га.Продается земля для строительства поселка, 40 км от Ростова на Дону по трассе М4. Поле находится в середине поселка,по меже протекает река Эльбузд.Назначение земель-поселковая. В навигаторе можно забить посёлок Каяльский. Это и есть точка ориентира и сама земля.	https://www.avito.ru/samarskoe/zemelye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1316638035?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
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 холодильники и тд. Рассмотрю любые варианты.	https://www.avito.ru/bataysk/zemelye_uchastki/uchastok_21_ga_snt_dnp_2891505502

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, Азовское сельское поселение	130 000	25 000 000	192	Предлагаем к покупке земельный участок 13 га с уникальным местоположением! Участок расположен в Краснодарском крае, Северском районе, в 3 км от трассы Краснодар – Новороссийск, рядом со станицей Северной и	https://www.avito.ru/severskaya/zemelye_uchastki/uchastok_13_ga_snt_dnp_2442955514?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Ссылка
				Азовской.3,8 га в собственности - земли с/х назначения. 9,2 га в долгосрочной аренде (49 лет) - лесной массив с разрешённым использованием для рекреационной деятельности.Внутри участка расположен пруд «Глубокий» площадью 5,3 га, глубиной 5-6 м. Пруд зарыблен, не пересыхает, т.к. имеет большую долю родниковой подпитки. 3/у находится на возвышенности около 100 м над уровнем моря, имеет небольшие покатости к природным отводным балкам. Рядом находится известная гора Собер-Баш (12км), начинается Северо-кавказский горный хребет, недалеко протекает река Убин. Живописное, уникальное место, которое идеально может подойти для строительства коттеджного посёлка закрытого типа, загородных усадеб, таунхаусов, базы отдыха, семейного имения, загородного отдыха..... Удивительное место, которое сочетает в себе тишину, первозданную красоту, колоссальную природную энергетику и близость к городскому комфорту. Находится в 30 км от г. Краснодар, в 90 км от г. Новороссийск.В настоящий момент электроэнергия подключена мощностью 15 кВт с возможностью последующего увеличения до 120 кВт. Кадастровые номера: 23:26-0301000:1303, ...1305, ...1316, ...1317, ...1318, ...1319, ...1090 и 23:26:1201006:816	Jsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
между станцией Азовской и Убинской в 45км от Краснодара	100 000	30 000 000	300	земельный участок с/х назначения,примыкает к границам поселения,участок расположен между станцией Азовской и Убинской в 45км от Краснодара. Экологически чистая зона, вид на предгорье. На границе участка есть свет, неподалеку проходит газопровод и водопровод. 500 метрах ведется строительство коттеджного поселка от ГК ТОЧНО. Ранее земля использовалась под виноградники. Земля на возвышенности, не подтапливает(в горных районах это важно) собственник 23:26:0000000:5542	https://www.avito.ru/azovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_3740050682?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Краснодарский край, Северский р-н, Афипиское городское поселение, хутор Водокачка, ул. Водокачка, 5	32 000	10 500 000	328	Код объекта: 1120767. В продаже земельный участок 3.2 га. В данный момент для с/х использования. Подходит под СНТ. Рядом размежеванный массив, ТП на границе, можно без проблем подключиться. Если вас заинтересовало данное предложение, звоните! Расскажу все подробности.	https://www.avito.ru/afipskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_4676654475?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
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 сельскохозяйственного производства - 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, 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/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_35_ga_snt_dnp_4242780020

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Ссылка
Краснодарский край, Северский р-н, Ильское городское поселение	28 000	6 500 000	232	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/ze-melnye_uchastki/uchastok_28_ga_snt_dnp_2478723398
Краснодарский край, Северский р-н, Северское сельское поселение, станция Северская	32 000	7 000 000	219	Фасад участка более 100 метров на федеральную трассу Краснодар- Новороссийск, Кадастровый номер 23:26:0101000:1465	https://www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_4404914386?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJVRzBoU25zWDdVdVJNbzVCIjti9qFGgQD8AAAA
Краснодарский край, Северский р-н, Северское сельское поселение, станция Северская, Заводская ул.	82 800	15 000 000	181	Земельный участок в ст. Северская. Выезд на ст. Азовская и Убинская. Цена окончательная, торг и обмен не рассматривается. Номер объекта: #2/1656964/3069	https://www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_828_ga_snt_dnp_4857740441?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в местоположении, площади и назначению 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, влияющие на стоимость недвижимости

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

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

Наименование	Значение	
	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; - 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 объекта 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.

2. Тип: незастроенные земельные участки под с/х производство, ижс, пром. назначения.

3. Количество предложений на рынке: достаточное количество предложений.

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

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных...

Ассоциация развития рынка недвижимости
СтатРиел
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и пред

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2025 г.)

- типичные для рынка сроки продаж земельных участков и массивов (в месяцах)

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ 2	По регионам 3		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	11	6	5	6	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	24	12	10	12	16
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	29	16	13	16	21

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

1. Типичный срок экспозиции для земельных участков населенных пунктов составляет 2-8 месяцев, для участков сельскохозяйственного назначения 2-29 месяцев (в зависимости от назначения), для участков промышленного назначения 4-24 месяцев.

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.

⁵ Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611

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 едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Метод распределения (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

11.2.2. Доходный подход: обоснование отказа от использования

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

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

Метод остатка (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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 (Татарстан), Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, коттеджный пос. Лесные поляны	100 000	170 000 000	1 700	Продается поселок Лесные Поляны Земельный участок 10 Гектар Размежеванный на участки от 6 до 10 соток Газ, центральное водоснабжение(проведенное по улицам), Электричество.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_izhs_4627931048?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
2	Республика Татарстан, Верхне-услонский р-н, Верхне-услонское сельское поселение, с. Верхний Услон	150 000	200 000 000	1 333	Продажа земельного участка под коттеджный посёлок. 15 га - Верхний Услон По согласованному проекту застройки территории, данный земельный участок разработан под коттеджный поселок закрытого типа. Участок размежеван, проведены коммуникации: к каждому участку подведен газ, электро столбы на каждую улицу. - Велодорожки, административное здание, магазин, школа. По всем вопросам можете обращаться к нашему персональному менеджеру: Эльза - брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup. Недвижимость и финансы», г.Казань. От собственника. Без комиссии	https://www.avito.ru/verhniy_uslon/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_izhs_4185154400?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

3	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима	70 128,00	95 000 000,00	1 355	Продаются земельные участки под девелоперский проект. Кадастровые номера земельных участков: 16:24:070807:840; 16:24:070807:323. Вид разрешенного использования: ИЖС. Земельные участки расположены по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Егорьевское сельское поселение, с. Бима. Удобное расположение: 26 км от РКБ по Оренбургскому тракту. До земельных участков комфортная асфальтированная дорога. Продажа от собственника. Все вопросы по телефону, звоните.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_izhs_4493904748?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
---	---	--------------	---------------	-------	---	---

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 (Татарстан), Казань, Приволжский район р-н Приволжский	1 000	3 500 000	3 500	Продается земля с категорией Многоуровневый паркинг Возможен перевод в ИЖС Кадастровый номер 16:24:150303:658 Возможен торг	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4446750019?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
2	Республика Татарстан (Татарстан), Казань, ул. Тауфика Айди р-н Приволжский	1 900	5 700 000	3 000	Продается участок 19 соток ИЖС, расположен КП Лесная Поляна, участок подходит для строительства Глэмпинга на 3 домика - схематично добавил фотопока идет плавная застройка поселка, можно зарабатывать на сдаче в аренду. Электричество уже проведено столбы рядом с участком. Асфальтированная дорога до КП, в шаговой доступности смешанный лес. Газопровод проходит вдоль асфальтной дороги. На территории КП начинается постепенное строительство загородных домов. Живописное место с отличной локацией, до детского сада и школы 7-10 мин на авто. Участок размежеван, выставлены точки через спутник. (продаются желательны сразу два участка по 9.5 соток. размер участка 16 x 45 метров - схему добавил в объявление. Отличное расположение участка для постройки загородного дома и Глэмпинга! шигалево вишнево-вознесенское константиновка царичино звонка пермяки самосырово-Арт. 94868395	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_izhs_4614894217?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Республика Татарстан (Татарстан), КП "Новые-Сокуры" Лаишевский район	1 000	3 000 000	3 000	Продается земельный участок ИЖС в коттеджном поселке "Новые-Сокуры". Лаишевский район Участок от СОБСТВЕННИКА! Строительство обьездной дороги уже началось, больше не будет пробок! Строится также школа на 1200 человек! Успейте приобрести участок до повышения цен. После постройки школы в 2024 г. и дорожной развязки, участки подорожают. ◆ Площадь участка: 10 соток ◆ Кадастровый Номер: по запросу ◆ Местоположение: КП "Новые-Сокуры" ◆ Назначение земли: ИЖС	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4556771912?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

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, Лаишевский р-н,	17 630	19 360 000	1 098	Продается земельный участок в с.Бима, сельскохозяйственного назначения. Ка-	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uc

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Ссылка
	Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.				дастровый номер 16:24:070801:2503 Рядом застраивается коттеджный поселок Форест Парк.	hastok_176_ga_snt_dnp_3856748499
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение	67 900	50 000 000	736	Объект №109076Место под Коттеджный поселок.ТОРГ!Отличное месторасположение!ЕСТЬ ВСЕ КОММУНИКАЦИИ.ГАЗ и ЭЛЕКТРИЧЕСТВО подведены к участку.Асфальт до дороги .Один взрослый обственник-физическое лицо. Без долей.Без обременений.Участок в собственности.Участок ровный. Место живописное!Объекты, которые могут находиться на землях сельхозназначения, в том числе на землях фермерского хозяйства, приведен в п. 2 ст. 77 Земельного кодекса РФ.НА ЗЕМЛЯХ КФХ МОГУТ РАСПОЛОГАТЬСЯ:1. Объекты капитального строительства (склад, ангар, производственное здание)2. Жилые дома3. Внутрихозяйственные дороги, коммуникации,4. Мелиоративные защитные лесные насаждения в том числе агролесомелиоративные и агрофитомелиоративные насаждения,5. Водные объекты - в том числе пруды,6. Некапитальные строения7. Нестационарные торговые объекты-Кадастровый номер участка: 16:24:070807:6Участок подходит как под строительство собственной усадьбы с лесом, прудами и прочими радостями тихой и спокойной жизни, так и под производство, хранение, переработку различной продукции.Отлично подходит для тех кто не хочет, чтобы рядом с Вашим домом поселился кто-то еще, чтобы рядом жили шумные соседи.Также подходит для тех у кого наоборот жизнь достаточно шумная, настолько, что соседи постоянно на Вас жалуются и не дают оторваться по полной.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_679_ga_snt_dnp_4521665257?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA
3	Республика Татарстан, Елабужский р-н, муниципальное образование город Елабуга, Елабуга	41 000	22 000 000	537	Земля в собственности, находится вдоль дороги из ОЭЗ в Елабугу, между М7 и окружной. Имеет перспективное месторасположение. Идёт присоединение к электрическим сетям. 16:18:140401:5190 (3,6 Га) и 16:18:140401:2837 (0,5 Га) участки граничат с городской землёй с одной стороны и дорогой с другой. Цена указана за гектар.	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_41_ga_snt_dnp_1406725623?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiI4IjtzOjE2OiI3b2FGZG5TN3Axc0ZSOWN0IjtiOjEzO9TmT8AAAAA

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 Пестречинский район село Кулаево	300 000	79 000 000	263	в продаже земельный участок 30 га сельхоз. 1'5 -2 км от М7 трассы! Республика Татарстан Пестречинский район село Кулаево! продажа от 5 га до 30 га возможно частичная аренда	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_4592992437?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение	67 900	50 000 000	736	Объект №109076Место под Коттеджный поселок. ТОРГ! Отличное месторасположение! ЕСТЬ ВСЕ КОММУНИКАЦИИ. ГАЗ и ЭЛЕКТРИЧЕСТВО подведены к участку.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_679_ga_snt_dnp_4521665257?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA



№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Ссылка
					Асфальт до дороги . Один взр ослый собственник-физическое лицо. Без долей. Без обременений. Участок в собственности. Участок ровный. Место живописное- Объекты, которые могут находиться на землях сельхозназначения, в том числе на землях фермерского хозяйства, приведен в п. 2 ст. 77 Земельного кодекса РФ. НА ЗЕМЛЯХ КФХ МОГУТ РАСПОЛОГАТЬСЯ: 1. Объекты капитального строительства (склад, ангар, производственное здание) 2. Жилые дома 3. Внутрихозяйственные дороги, коммуникации, 4. Мелиоративные защитные лесные насаждения в том числе агролесомелиоративные и агрофитомелиоративные насаждения, 5. Водные объекты - в том числе пруды, 6. Некапитальные строения 7. Нестационарные торговые объекты Кадастровый номер участка: 16:24:070807:6 Участок подходит как под строительство собственной усадьбы с лесом, прудами и прочими радостями тихой и спокойной жизни, так и под производство, хранение, переработку различной продукции. Отлично подходит для тех кто не хочет, чтобы рядом с Вашим домом поселился кто-то еще, чтобы рядом жили шумные соседи. Также подходит для тех у кого наоборот жизнь достаточно шумная, настолько, что соседи постоянно на Вас жалуются и не дают оторваться по полной.	Jsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шигалеевское сельское поселение, с. Новое Шигалеево, коттеджный пос. Юлдаш	526 500	149 999 999	285	Продаю земельный участок рядом с лесным массивом, ровное поле, 12-13 км от КАЗАНИ участок граничит с коттеджным поселком ЮЛДАШ и снт ЗАРЕЧЬЕ, коммуникации рядом с участком, развитая инфраструктура, рядом много озер и лесов 16:33:181620:1497, 1600 и тд.	https://www.avito.ru/pestretsyzemelnye_uchastki/uchastok_5265_ga_snt_dnp_4182385729?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

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	9 499 900	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, Городищенское городское поселение, рп. Городище	3 960	1 950 000	492	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	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_396_sot_promnaznacheniya_3776494155



№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Ссылка
					промышленность- Строительная промышленность- Энергетика- Целлюлозно-бумажная промышленность- Научно-производственная деятельность- Складское хозяйство- Хранение автотранспорта.	
3	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище	106 000	25 000 000	236	Арт. 63478123щете 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/volgogradskaya-oblast_gorodishenskoye-gorodskoye-poseleniye_r_p_gorodishche/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, Горожанское сельское поселение, д. Богданово, Лесная ул.	47 900	60 000 000	1 253	Продам земельный участок 4,79 га, под промышленное назначение. Через соседний участок проходит обустроенный съезд с М4. Рядом завод КДВ, Скания, Мираторг.	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_479_ga_promnaznacheniya_4327738731?context=H4sIAAAIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
2	Воронежская обл., Рамонский р-н, М-4 Дон, 492-й километр, 50	9 400	20 000 000	2 128	продам земельный участок с кадастровым номером 36:25:6945018:56 в собственности по красной линии автодороги М 4 по направлению в Воронеж ,в районе старого поста ДПС и весовой, поворот к СНТ Радар, участок пром-назначения под строительство Автотехсервиса, склада, производства, придорожного комплекса, гостиницы и иное. Все коммуникации рядом: газ высокого давления проходит в 300 метрах от участка , электричество идет по столбам вдоль участка , по водоснабжению нужно делать свою скважину и сливную яму. Поможем с согласованием и подключением электричества и газа! Участок огорожен забором , съезд с трассы и заезд на участок есть !!! град план есть !	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot._promnaznacheniya_2321598531?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czo xOiJ4IjtzOjE2OiI1Tm p0Mk5nVFpjTjd2T1ZUjtiOjA7fQseF2T8AAAA
3	Воронежская обл., Рамонский р-н, Берёзовское сельское поселение, с. Берёзово, Дорожная ул.	4 500	8 200 000	1 822	Продаётся земельный участок под предпринимательскую деятельность, расположенный на оживлённой дороге на выезде из с. Берёзово. Большой автомобильный трафик. Недалеко расположен небольшой строительный магазин. Подойдет под размещение базы, торгового комплекса и пр. Участок ровный, угловой, можно разделить или сделать несколько заездов. Чистая продажа. Звоните.	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._promnaznacheniya_3824095709?context=H4sIAAAIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

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., Смоленский р-н, Корохоткинское сельское поселение, пос. Плембаза	5 500	9 700 000	1 764	Продам участок промышленного назначения. Хороший подъезд, участок уложен дорожными плитами. На карте под номером 142. Своя подстанция 200 кВт. Все вопросы по телефону	https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot_promnaznacheniya_3372510745?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwSkysY0VTeDF3WWhXczFkIj94P5oyz8AAAA

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, Орловское сельское поселение, железнодорожная станция Орловка	45 747	5 000 000	109	Продам Землю населенных пунктов, кадастровый номер 34:03:120004:685 ,(4,5 гектар) идеальный вариант для бизнеса . на федеральной трассе Саратов -Волгоград.(рядом с новым мостом).стоимость 1 гектар 5 миллион рублей.или можно на аренду 100000Р/месяц	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_4600636909?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA
2	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Панынское сельское поселение, хутор Панышино	15 000	1 500 000	100	СРОЧНО! Продаётся участок в экологически чистом районе волгоградской области на берегу Дона. Участок подходит для строительства турбазы, санатория, теплиц. 1 собственник Возможен разумный торг	https://www.avito.ru/ilovlya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_snt_dnp_2481986016?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA
3	Волгоградская область, Городищенский район, территория администрации Котлубанского сельского поселения	20 000	2 200 000	110	Продаю земельный участок площадь 2 Га, с кадастровым номером 34:03:050002:1231, находящийся вдоль трассы Р - 22 "Каспий" в Котлубанском сельском поселении Городищенского района, по направлению в Волгоград. Так же в продаже участки площадью 4 Га, 6 Га, 8 Га, 10 Га. Собственность.	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_4479710136?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA

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., Выгоничский р-н, Хмелевское сельское поселение, пос. Алексеевский	50 000	9 380 000	188	Срочно предлагается к продаже земельный участок 5 га.Кадастровый номер 32:03:0970401:71.По всем имеющимся вопросам прошу звонить по телефону.Оперативный показ.Рассмотрю Вашу цену	https://www.avito.ru/vygonichi/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_2309397068?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Брянская обл., Брянский р-н, Мичуринское сельское поселение, д. Меркулево, Воинская ул.	81 500	14 999 999	184	Участок в п. Меркулево. (Военный городок). Рядом п. Теменичи и д. Трубчино. Все коммуникации рядом, возможен перевод под ИЖС. Удобный подъезд от Смоленской трассы и от Международного аэропорта "Брянск". Участок граничит с лесным массивом. В поселке расположены Завод ГК ДИАЛ, Брянская Зефирная Фабрика, производство мясо-перерабатывающее производство КФХ «Редин Е.В.» 32:02:0370103:186 Возможна сдача в аренду по договоренности.	https://www.avito.ru/bryansk/zemelnye_uchastki/uchastok_815_ga_snt_dnp_2293401117?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

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 область, р-н Азовский, севернее х. Ельбузд	9 949	3 900 000	392	ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ 1ГА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ВОЗЛЕ ТРАССЫ, У БЕРЕГА РЕКИ ЭЛЬБУЗД, СЕВЕРНЕЕ ХУТОРА ЕЛЬБУЗД;-расположение возле трассы с великолепной транспортной развязкой в оба направления (35-45 минут езды до Ростова);- имеет свой выход к реке- со всеми вытекающими из этого возможностями;-расположение возле хутора Ельбузд и СТ "Икарус"- возможность газификации и электрификации;УВАЖАЕМЫЕ ДЕЛОВЫЕ ЛЮДИ! Нет сомнения, что Вы увидите в этой территории ещё больше интересных факторов для выгодного вложения своих перспективных планов!Кадастровый номер участка-61:01:0600020:3585Фото сделаны со стороны трассы. Прилагается схема участка с кадастровой карты.	https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_snt_dnp_3330187781?context=H4sIAAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
2	Ростовская обл., Азовский р-н, с. Пешково, ул. Карла Маркса, 1	20 000	4 200 000	210	Продаю участок 2 гектара ,70 соток отсыпано боем кирпича и забетонированные столбы под проф лист, остальное земля.	https://www.avito.ru/peshkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_2787326760?context=H4sIAAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Ростовская обл., Азовский р-н, Задонское сельское поселение, пос. Каяльский, ул. Ленина, 29	60 000	12 000 000	200	Продается 6 га.Продается земля для строительства поселка, 40 км от Ростова на Дону по трассе М4. Поле находится в середине поселка,по меже протекает река Эльбузд.Назначение земель-поселковая. В навигаторе можно забить посёлок Каяльский. Это и есть точка ориентира и сама земля.	https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1316638035?context=H4sIAAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

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, Азовское сельское поселение	130 000	25 000 000	192	Предлагаем к покупке земельный участок 13 га с уникальным местоположением! Участок расположен в Краснодарском крае, Северском районе, в 3 км от трассы Краснодар – Новороссийск, рядом со станцией Северской и Азовской. 3,8 га в собственности - земли с/х назначения. 9,2 га в долгосрочной аренде (49 лет) - лесной массив с разрешённым использованием для рекреационной деятельности. Внутри участка расположен пруд «Глубокий» площадью 5,3 га, глубиной 5-6 м. Пруд зарыблен, не пересыхает, т.к. имеет большую долю родниковой подпитки. 3/у находится на возвышенности около 100 м над уровнем моря, имеет небольшие покато-сти к природным отводным балкам. Рядом находится известная гора Совер-Баш (12км), начинается Северо-кавказский горный хребет, недалеко протекает река Убин. Живописное, уникальное место, которое идеально может подойти для строительства коттеджного посёлка закрытого типа, загородных усадеб, таунхау-сов, базы отдыха, семейного имения, загородного отдыха..... Удивительное место, которое сочетает в себе тишину, первозданную красоту, колоссальную природную энергетику и близость к городскому комфорту. Находится в 30 км от г. Краснодар, в 90 км от г. Новороссийск. В настоящий момент электроэнергия подклбчена мощностью 15 кВт с возможностью последующего увеличения до 120 кВт. Кадастровые номера: 23:26-0301000:1303, ...1305, ...1316, ...1317, ...1318, ...1319, ...1090 и 23:26:1201006:816	https://www.avito.ru/sverskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_snt_dnp_2442955514?context=H4sIAAA_AAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA_A
2	между станцией Азовской и Убинской в 45км от Краснодара	100 000	30 000 000	300	земельный участок с/х назначения,примыкает к границам поселения,участок расположен между станицей Азовской и Убинской в 45км от Краснодара. Экологически чистая зона, вид на предгорье. На границе участка есть свет, неподалеку проходит газопровод и водопровод. 500 метрах ведется строительство коттеджного поселка от ГК ТОЧНО. Ранее земля использовалась под виноградники. Земля на возвышенности, не подтапливает(в горных районах это важно) собственник 23:26:0000000:5542	https://www.avito.ru/azovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_3740050682?context=H4sIAAA_AAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA_A
3	Краснодарский край, Северский р-н, Афипиское городское поселение, хутор Водокачка, ул. Водокачка, 5	32 000	10 500 000	328	Код объекта: 1120767. В продаже земельный участок 3.2 га. В данный момент для с/х использования. Подходит под СНТ. Рядом размежеванный массив, ТП на границе, можно без проблем подключиться. Если вас заинтересовало данное предложение, звоните! Расскажу все подробности.	https://www.avito.ru/fipskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_4676654475?context=H4sIAAA_AAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA_A

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 непроизводственного 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 - 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации.», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2024г.

Таблица 283. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,9%	7,4%	18,3%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,9%	6,8%	16,9%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,0%	8,2%	19,8%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,7%	4,9%	14,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,0%	10,0%	21,9%

Таблица 289. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,6%	18,4%	20,8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	17,5%	16,2%	18,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,7%	19,1%	22,2%
4. Земельные участки под жилую застройку	15,8%	14,8%	16,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,6%	19,7%	23,5%

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 не применяется, все подобранные аналоги имеют одинаковую коммерческую привлекательность.

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:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-K} \text{ том.}$$

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Земельные участки под жилую застройку

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

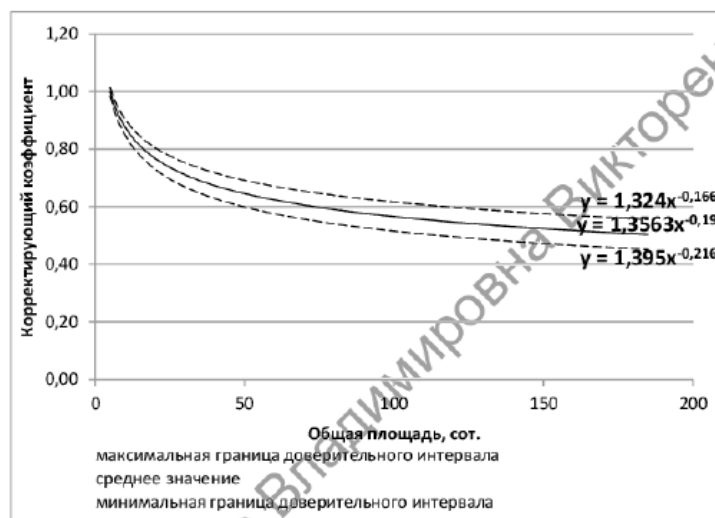


**Рис. 20. Зависимость удельной цены земельных участков
от площади, усредненные данные по России.
Доверительный интервал.**

Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации.», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2024г.

Таблица 52. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³.

Площадь, сот.		аналог										
		<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,35	1,60	1,80	1,94						
	50-100	0,74	1,00	1,18	1,33	1,44	1,53	1,60	1,66	1,70	1,74	1,78
	100-200	0,63	0,84	1,00	1,12	1,22	1,29	1,35	1,40	1,44	1,47	1,51
	200-300	0,56	0,75	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,25	1,28	1,31	1,34
	300-400	0,51	0,69	0,82	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21	1,24
	400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,11	1,14	1,17
	500-600		0,63	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	600-700		0,60	0,71	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800		0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,05
	800-900		0,57	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
	>900		0,56	0,66	0,75	0,81	0,86	0,89	0,93	0,96	0,98	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

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 взвешенное 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		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, коттеджный пос. Лесные поляны	Республика Татарстан, Верхнеуслонский р-н, Верхнеуслонское сельское поселение, с. Верхний Услон	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима
Цена сделки руб.	?	170 000 000	200 000 000	95 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	1 700,00	1 333,33	1 354,67
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-9,7	-9,7	-9,7
поправка, руб.		-164,90	-129,33	-131,40

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
с поправкой на торг, руб.		1 535,10	1 204,00	1 223,26
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.		1 535,10	1 204,00	1 223,26
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 535,10	1 204,00	1 223,26
Дата сделки		фев.25	фев.25	фев.25
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 535,10	1 204,00	1 223,26
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, коттеджный пос. Лесные поляны	Республика Татарстан, Верхнеуслонский р-н, Верхнеуслонское сельское поселение, с. Верхний Услон	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		1 535,10	1 204,00	1 223,26
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.		1 535,10	1 204,00	1 223,26
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.		1 535,10	1 204,00	1 223,26
Площадь, м2	679 929,00	100 000,00	150 000,00	70 128,00
Площадь, сот	6 799,29	1 000,00	1 500,00	701,28
поправка на площадь, коэф.		0,69	0,75	0,65
поправка, %		-30,52	-24,96	-35,05
поправка, руб.		-468,58	-300,53	-428,80
с поправкой, руб.		1 066,52	903,47	794,46
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		1 067	903	794
Наличие межевания	нет	есть	есть	нет
поправка коэф-т		0,86	0,86	1,00
поправка, %		-14,00	-14,00	0,00
поправка, руб.		-149,31	-126,49	0,00
с поправкой, руб.		917,2	777,0	794,5
Валовая коррекция, руб.		-782,8	-556,3	-560,2
Абсолютная валовая коррекция, %		41,1	35,5	45,8
Обратная величина валовой коррекции	0,074	0,024	0,028	0,022
Вес при согласовании	1,000	0,327	0,379	0,294
вклад в итоговую стоимость, руб.		300,273	294,212	233,543
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	828,0			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	563 000 239			

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 (Татарстан), Казань, Приволжский район р-н Приволжский	Республика Татарстан (Татарстан), Казань, ул. Тауфика Айди р-н Приволжский	Республика Татарстан (Татарстан), КП "Новые-Сокуры" Лаишевский район
Цена сделки руб.	?	3 500 000	5 700 000	3 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	3 500,00	3 000,00	3 000,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-9,7	-9,7	-9,7
поправка, руб.		-339,50	-291,00	-291,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
с поправкой на торг. руб.		3 160,50	2 709,00	2 709,00
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.		3 160,50	2 709,00	2 709,00
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		3 160,50	2 709,00	2 709,00
Дата сделки		фев.25	фев.25	фев.25
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		3 160,50	2 709,00	2 709,00
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань	Республика Татарстан (Татарстан), Казань, Приволжский район р-н Приволжский	Республика Татарстан (Татарстан), Казань, ул. Тауфика Айди р-н Приволжский	Республика Татарстан (Татарстан), КП "Новые-Сокуры" Лаишевский район
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		3 160,50	2 709,00	2 709,00
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.		3 160,50	2 709,00	2 709,00
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.		3 160,50	2 709,00	2 709,00
Площадь, м2	1 159,50	1 000,00	1 900,00	1 000,00
Площадь, сот	11,60	10,00	19,00	10,00
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.		3 160,50	2 709,00	2 709,00
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.		3 160,50	2 709,00	2 709,00
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		3 160,5	2 709,0	2 709,0
Валовая коррекция, руб.		-339,5	-291,0	-291,0
Абсолютная валовая коррекция, %		9,7	9,7	9,7
Обратная величина валовой коррекции	0,309	0,103	0,103	0,103
Вес при согласовании	1,000	0,333	0,333	0,333
вклад в итоговую стоимость, руб.		1053,500	903,000	903,000
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	2 859,5			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	3 315 590			

Таблица 12.14 Расчет стоимости объекта оценки №12

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтевское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение	Республика Татарстан, Елабужский р-н, муниципальное образование город Елабуга, Елабуга
Цена сделки руб.	?	19 360 000	50 000 000	22 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	1 098,13	736,38	536,59
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-14	-14	-14
поправка, руб.		-153,74	-103,09	-75,12
с поправкой на торг, руб.		944,39	633,28	461,46
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность

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.		944,39	633,28	461,46
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		944,39	633,28	461,46
Дата сделки		фев.25	фев.25	фев.25
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		944,39	633,28	461,46
Местоположение	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Бехтевское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение	Республика Татарстан, Елабужский р-н, муниципальное образование город Елабуга, Елабуга
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		944,39	633,28	461,46
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.		944,39	633,28	461,46
Разрешенное использование	с/х с возможностью под индустриальную застройку	с/х с возможностью под индустриальную застройку	с/х с возможностью под индустриальную застройку	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.		944,39	633,28	461,46
Площадь, м2	25 700,00	17 630,00	67 900,00	41 000,00
Площадь, сот	257,00	176,30	679,00	410,00
поправка на площадь, коэф.		0,89	1,25	1,15
поправка, %		-11,00	25,00	15,00
поправка, руб.		-103,88	158,32	69,22
с поправкой, руб.		840,51	791,61	530,68
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.		841	792	531
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		840,5	791,6	530,7
Валовая коррекция, руб.		-257,6	55,2	-5,9
Абсолютная валовая коррекция, %		25,0	39,0	29,0
Обратная величина валовой коррекции	0,100	0,040	0,026	0,034
Вес при согласовании	1,000	0,400	0,256	0,344
Откорректированную стоимость 1 м2, руб.	721,3			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	18 536 894			

Таблица 12.15 Расчет стоимости объектов оценки №13-20

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	Республика Татарстан, Пестречинский район село Кулаево	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шигалеевское сельское поселение, с. Новое Шигалеево, коттеджный пос. Юлдаш
Цена сделки руб.	?	79 000 000	50 000 000	149 999 999
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	263,33	736,38	284,90
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-14	-14	-14
поправка, руб.		-36,87	-103,09	-39,89

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
с поправкой на торг, руб.		226,47	633,28	245,01
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.		226,47	633,28	245,01
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		226,47	633,28	245,01
Дата сделки		фев.25	фев.25	фев.25
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		226,47	633,28	245,01
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	Республика Татарстан Пестречинский район село Кулаево	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шигалеевское сельское поселение, с. Новое Шигалеево, коттеджный пос. Юлдаш
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		226,47	633,28	245,01
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.		226,47	633,28	245,01
Разрешенное использование	с/х назначения	с/х назначения с возможностью перевода	с/х назначения с возможностью перевода	с/х назначения с возможностью перевода
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.		226,47	633,28	245,01
Площадь, м2	1 278 568,00	300 000,00	67 900,00	526 500,00
Площадь, сот	12 785,68	3 000,00	679,00	5 265,00
поправка на площадь, коэф.		1,00	0,93	1,00
поправка, %		0,00	-7,00	0,00
поправка, руб.		0,00	-44,33	0,00
с поправкой, руб.		226,47	588,95	245,01
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.		226	589	245
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		226,5	589,0	245,0
Валовая коррекция, руб.		-36,9	-147,4	-39,9
Абсолютная валовая коррекция, %		14,0	21,0	14,0
Обратная величина валовой коррекции	0,190	0,071	0,048	0,071
Вес при согласовании	1,000	0,375	0,250	0,375
вклад в итоговую стоимость, руб.		84,925	147,239	91,880
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	324,0			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	414 312 196			

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, Городищенское городское поселение, рп. Городище	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище
Цена сделки руб.	?	9 499 900	1 950 000	25 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	308,44	492,42	235,85
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-7,4	-7,4	-7,4

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
поправка, руб.		-22,82	-36,44	-17,45
с поправкой на торг, руб.		285,61	455,98	218,40
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.		285,61	455,98	218,40
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		285,61	455,98	218,40
Дата сделки		фев.25	фев.25	фев.25
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		285,61	455,98	218,40
Местоположение	Волгоградская область, Городищенский р-н, Городищенское городское поселение	Волгоградская обл., Городищенский р-н, рп. Ерзовка, Промышленная ул.	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		285,61	455,98	218,40
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.		285,61	455,98	218,40
Разрешенное использование	инвестиционная площадка	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.		285,61	455,98	218,40
Площадь, м2	115 534,00	30 800,00	3 960,00	106 000,00
Площадь, сот	1 155,34	308,00	39,60	1 060,00
поправка на площадь, коэф.		0,81	0,56	1,00
поправка, %		-19,00	-44,00	0,00
поправка, руб.		-54,27	-200,63	0,00
с поправкой, руб.		231,35	255,35	218,40
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.		231	255	218
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		231,3	255,4	218,4
Валовая коррекция, руб.		-77,1	-237,1	-17,5
Абсолютная валовая коррекция, %		26,4	51,4	7,4
Обратная величина валовой коррекции	0,192	0,038	0,019	0,135
Вес при согласовании	1,000	0,197	0,101	0,702
вклад в итоговую стоимость, руб.		45,530	25,812	153,339
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	224,7			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	25 958 245			

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.	?	60 000 000	20 000 000	8 200 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	1 252,61	2 127,66	1 822,22
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-12,9	-12,9	-12,9

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
поправка, руб.		-161,59	-274,47	-235,07
с поправкой на торг, руб.		1 091,02	1 853,19	1 587,16
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.		1 091,02	1 853,19	1 587,16
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 091,02	1 853,19	1 587,16
Дата сделки		фев.25	фев.25	фев.25
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 091,02	1 853,19	1 587,16
Местоположение	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
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		1 091,02	1 853,19	1 587,16
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.		1 091,02	1 853,19	1 587,16
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.		1 091,02	1 853,19	1 587,16
Площадь, м2	47 898,00	47 900,00	9 400,00	4 500,00
Площадь, сот	478,98	479,00	94,00	45,00
поправка на площадь, коэф.		1,00	0,65	0,65
поправка, %		0,00	-35,00	-35,00
поправка, руб.		0,00	-648,62	-555,50
с поправкой, руб.		1 091,02	1 204,57	1 031,65
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		1 091	1 205	1 032
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		1 091,0	1 204,6	1 031,7
Валовая коррекция, руб.		-161,6	-923,1	-790,6
Абсолютная валовая коррекция, %		12,9	47,9	47,9
Обратная величина валовой коррекции	0,119	0,078	0,021	0,021
Вес при согласовании	1,000	0,650	0,175	0,175
вклад в итоговую стоимость, руб.		709,091	210,841	180,574
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	1 100,5			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	52 712 048			

Таблица 12.18 Расчет стоимости объекта оценки №24

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семирежье до автодороги Москва-Минск	Смоленский район, село Печерск, Минская улица	Смоленская обл., на въезде в п. Миловиново (Новый Смоленск)	Смоленская обл., Смоленский р-н, Корхоткинское сельское поселение, пос. Плембаза
Цена сделки руб.	?	15 000 000	43 000 000	9 700 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	1 875,00	1 791,67	1 763,64
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-12,9	-12,9	-12,9

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
поправка, руб.		-241,88	-231,13	-227,51
с поправкой на торг, руб.		1 633,13	1 560,54	1 536,13
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.		1 633,13	1 560,54	1 536,13
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 633,13	1 560,54	1 536,13
Дата сделки		фев.25	фев.25	фев.25
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 633,13	1 560,54	1 536,13
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., Смоленский р-н, Ко- рохоткинское сель- ское поселение, пос. Плембаза
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		1 633,13	1 560,54	1 536,13
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.		1 633,13	1 560,54	1 536,13
Разрешенное использование	под индустриальную за- стройку	под индустриальную застройку	коммерческое исполь- зование любое	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.		1 633,13	1 560,54	1 536,13
Площадь, м2	46 000,00	8 000,00	24 000,00	5 500,00
Площадь, сот	460,00	80,00	240,00	55,00
поправка на площадь, коэф.		0,65	0,87	0,65
поправка, %		-35,00	-13,00	-35,00
поправка, руб.		-571,59	-202,87	-537,64
с поправкой, руб.		1 061,53	1 357,67	998,48
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комму- никациям	имеется доступ к ком- муникациям	имеется доступ к ком- муникациям	имеется доступ к ком- муникациям
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		1 062	1 358	998
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		1 061,5	1 357,7	998,5
Валовая коррекция, руб.		-813,5	-434,0	-765,2
Абсолютная валовая коррекция, %		47,9	25,9	47,9
Обратная величина валовой коррекции	0,080	0,021	0,039	0,021
Вес при согласовании	1,000	0,260	0,480	0,260
вклад в итоговую стоимость, руб.		275,764	652,281	259,385
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	1 187,4			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	54 621 800			

Таблица 12.19 Расчет стоимости объекта оценки №25

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Волгоградская область, Городищенский р-н, Го- родищенское городское поселение	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Орловское сельское поселение, железно- дорожная станция Ор- ловка	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Паньшинское сель- ское поселение, хутор Паньшино	Волгоградская об- ласть, Городищенский район, территория ад- министрации Котлу- банского сельского поселения
Цена сделки руб.	?	5 000 000	1 500 000	2 200 000

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	109,30	100,00	110,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-14	-14	-14
поправка, руб.		-15,30	-14,00	-15,40
с поправкой на торг, руб.		94,00	86,00	94,60
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.		94,00	86,00	94,60
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		94,00	86,00	94,60
Дата сделки		фев.25	фев.25	фев.25
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		94,00	86,00	94,60
Местоположение	Волгоградская область, Городищенский р-н, Го- родищенское городское поселение	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Орловское сельское поселение, железно- дорожная станция Ор- ловка	Волгоградская обл., Городищенский р-н, Паньшинское сель- ское поселение, хутор Паньшино	Волгоградская об- ласть, Городищенский район, территория ад- министрации Котлу- банского сельского поселения
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		94,00	86,00	94,60
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.		94,00	86,00	94,60
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.		94,00	86,00	94,60
Площадь, м2	70 004,00	45 747,00	15 000,00	20 000,00
Площадь, сот	700,04	457,47	150,00	200,00
поправка на площадь, коэф.		0,90	0,70	0,78
поправка, %		-10,00	-30,00	-22,00
поправка, руб.		-9,40	-25,80	-20,81
с поправкой, руб.		84,60	60,20	73,79
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комму- никациям	имеется доступ к ком- муникациям	имеется доступ к ком- муникациям	имеется доступ к ком- муникациям
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		85	60	74
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		84,6	60,2	73,8
Валовая коррекция, руб.		-24,7	-39,8	-36,2

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Абсолютная валовая коррекция, %		24,0	44,0	36,0
Обратная величина валовой коррекции	0,092	0,042	0,023	0,028
Вес при согласовании	1,000	0,452	0,247	0,301
вклад в итоговую стоимость, руб.		38,242	14,844	22,237
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	75,3			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	5 272 926			

Таблица 12.20 Расчет стоимости объекта оценки №26

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Брянская область, Выгоничский район, село Полужье	Брянская обл., Брянский р-н, Добрунское сельское поселение	Брянская обл., Выгоничский р-н, Хмелевское сельское поселение, пос. Алексеевский	Брянская обл., Брянский р-н, Мичуринское сельское поселение, д. Меркулево, Воинская ул.
Цена сделки руб.	?	3 500 000	9 380 000	14 999 999
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	336,54	187,60	184,05
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-8,2	-8,2	-8,2
поправка, руб.		-27,60	-15,38	-15,09
с поправкой на торг, руб.		308,94	172,22	168,96
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.		308,94	172,22	168,96
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		308,94	172,22	168,96
Дата сделки		фев.25	фев.25	фев.25
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		308,94	172,22	168,96
Местоположение	Брянская область, Выгоничский район, село Полужье	Брянская обл., Брянский р-н, Добрунское сельское поселение	Брянская обл., Выгоничский р-н, Хмелевское сельское поселение, пос. Алексеевский	Брянская обл., Брянский р-н, Мичуринское сельское поселение, д. Меркулево, Воинская ул.
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		308,94	172,22	168,96
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.		308,94	172,22	168,96
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.		308,94	172,22	168,96
с поправкой, руб.		308,94	172,22	168,96
Площадь, м2	61 433,00	10 400,00	50 000,00	81 500,00
Площадь, сот	614,33	104,00	500,00	815,00
поправка на площадь, коэф.		0,71	0,96	1,02
поправка, %		-29,00	-4,00	2,00
поправка, руб.		-89,59	-6,89	3,38
с поправкой, руб.		219,35	165,33	172,34
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.		219	165	172
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		219,3	165,3	172,3
Валовая коррекция, руб.		-117,2	-22,3	-11,7
Абсолютная валовая коррекция, %		37,2	12,2	10,2
Обратная величина валовой коррекции	0,207	0,027	0,082	0,098
Вес при согласовании	1,000	0,130	0,396	0,474
вклад в итоговую стоимость, руб.		28,501	65,502	81,666
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	175,7			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	10 791 825			

Таблица 12.21 Расчет стоимости объекта оценки №27

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	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	Ростовская область, р-н Азовский, севернее х. Ельбузд	Ростовская обл., Азовский р-н, с. Пешково, ул. Карла Маркса, 1	Ростовская обл., Азовский р-н, Задонское сельское поселение, пос. Каяльский, ул. Ленина, 29
Цена сделки руб.	?	3 900 000	4 200 000	12 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	392,00	210,00	200,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-14	-14	-14
поправка, руб.		-54,88	-29,40	-28,00
с поправкой на торг, руб.		337,12	180,60	172,00
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.		337,12	180,60	172,00
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		337,12	180,60	172,00
Дата сделки		фев.25	фев.25	фев.25
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		337,12	180,60	172,00
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	Ростовская область, р-н Азовский, севернее х. Ельбузд	Ростовская обл., Азовский р-н, с. Пешково, ул. Карла Маркса, 1	Ростовская обл., Азовский р-н, Задонское сельское поселение, пос. Каяльский, ул. Ленина, 29
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		337,12	180,60	172,00
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.		337,12	180,60	172,00
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

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
с поправкой, руб.		337,12	180,60	172,00
Площадь, м2	100 000,00	9 949,00	20 000,00	60 000,00
Площадь, сот	1 000,00	99,49	200,00	600,00
поправка на площадь, коэф.		0,56	0,66	0,89
поправка, %		-44,00	-34,00	-11,00
поправка, руб.		-148,33	-61,40	-18,92
с поправкой, руб.		188,79	119,20	153,08
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.		189	119	153
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		188,8	119,2	153,1
Валовая коррекция, руб.		-203,2	-90,8	-46,9
Абсолютная валовая коррекция, %		58,0	48,0	25,0
Обратная величина валовой коррекции	0,078	0,017	0,021	0,040
Вес при согласовании	1,000	0,221	0,267	0,512
вклад в итоговую стоимость, руб.		41,690	31,806	78,427
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	151,9			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	15 192 365			

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, Азовское сельское поселение	между станцией Азовской и Убинской в 45км от Краснодара	Краснодарский край, Северский р-н, Афипское городское поселение, хутор Водокачка, ул. Водокачка, 5
Цена сделки руб.	?	25 000 000	30 000 000	10 500 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	192,31	300,00	328,13
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-14	-14	-14
поправка, руб.		-26,92	-42,00	-45,94
с поправкой на торг, руб.		165,38	258,00	282,19
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.		165,38	258,00	282,19
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		165,38	258,00	282,19
Дата сделки		фев.25	фев.25	фев.25
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		165,38	258,00	282,19
Местоположение	Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка	Краснодарский край, Северский р-н, Азовское сельское поселение	между станцией Азовской и Убинской в 45км от Краснодара	Краснодарский край, Северский р-н, Афипское городское поселение, хутор Водокачка, ул. Водокачка, 5
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		165,38	258,00	282,19
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.		165,38	258,00	282,19
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

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		165,38	258,00	282,19
Площадь, м2	96 177,00	130 000,00	100 000,00	32 000,00
Площадь, сот	961,77	1 300,00	1 000,00	320,00
поправка на площадь,коэф.		1,00	1,00	0,81
поправка, %		0,00	0,00	-19,00
поправка, руб.		0,00	0,00	-53,62
с поправкой, руб.		165,38	258,00	228,57
Наличие коммуникаций	имеется доступ к ком-муникациям	имеется доступ к ком-муникациям	имеется доступ к ком-муникациям	имеется доступ к ком-муникациям
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		165	258	229
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		165,4	258,0	228,6
Валовая коррекция, руб.		-26,9	-42,0	-99,6
Абсолютная валовая коррекция, %		14,0	14,0	33,0
Обратная величина валовой коррекции	0,173	0,071	0,071	0,030
Вес при согласовании	1,000	0,413	0,413	0,175
вклад в итоговую стоимость, руб.		68,221	106,425	40,000
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	214,6			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	20 644 031			

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

Таблица 12.23 Итоговая стоимость земельных участков

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	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	1 223 664 000
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	252 036 000
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	679 929	563 000 000
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	690 860 000
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	3 567 000
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	3 060 000
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	423 816 000
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	48 465 000
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	226 542 000
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	2 756 427 000

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
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	651 214 000
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	18 537 000
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, 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	558 687 000
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	510 047 000
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	185 365 000
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	5 785 170	1 564 044 000
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	116 840 000
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	48 954 000
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	18 905 000
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	28 496 000
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	39 763 000
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	25 958 000
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	52 712 000
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	54 622 000
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	5 273 000
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	10 792 000
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	15 192 000

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
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	20 644 000
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	-	1 507 000
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	-	58 643 000
Итого			10 177 632 000

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:

$$З = Ип + Ик + Пп,$$

где:

З — 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:

$$ЗЗ = Сб \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times (Vзд.зд),$$

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;

Vзд(Sзд) - 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 12.24 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/Scпр	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 1 кв. 2025 г. к 1 кв. 2016 г.

37 группа 1

www.consultant.ru

Приволжский федеральный округ \ КонсультантПлюс

110%

<Письмо> Минстроя России от 05.02.2025 N 5871-ИФ/09 <О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства на I квартал 2025 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов...>

Приволжский федеральный округ

(без НДС)

Объект строительства		Элемент прямых затрат	Индексы к ФЕР-2001/ ТЕР-2001 по объектам строительства Республика Татарстан
Многоквартирные жилые дома	Кирпичные	Оплата труда	32,41
		Материалы, изделия и конструкции	8,76
		Эксплуатация машин и механизмов	11,84
	Панельные	Оплата труда	32,41

Новости

сегодня

До 1 марта надо скорректировать срочные трудовые договоры с руководителями структурных подразделений

сегодня

Простая письменная форма контракта с единственным поставщиком с 1 января 2025 года: позиция Минфина

Не пропустите

Важные новости для юриста за неделю с 17 по 21 февраля

[Все новости →](#)

Бесплатный пробный доступ
к КонсультантПлюс

[получить](#)

38 группа 1

www.consultant.ru

Приволжский федеральный округ \ КонсультантПлюс

110%

Воздушная прокладка провода с медными жилами	Оплата труда	32,41
	Материалы, изделия и конструкции	6,62
	Эксплуатация машин и механизмов	8,36
ВЛ 0,4 - 20 кВ с самонесущими изолированными проводами на железобетонных опорах	Оплата труда	32,41
	Материалы, изделия и конструкции	8,87
	Эксплуатация машин и механизмов	10,94
ВЛ 110 кВ	Оплата труда	-

Новости

сегодня

До 1 марта надо скорректировать срочные трудовые договоры с руководителями структурных подразделений

сегодня

Простая письменная форма контракта с единственным поставщиком с 1 января 2025 года: позиция Минфина

Не пропустите

Важные новости для юриста за неделю с 17 по 21 февраля

[Все новости →](#)

Бесплатный пробный доступ
к КонсультантПлюс

[получить](#)

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 1 квартал 2025	6,77	6,77	6,77	6,77	6,62	6,62	6,62	Приложение 1 к письму Минстроя России от 05.02.2025 N 5871-ИФ/09	https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_497946/5edd50784bd2ff65be4aaf0154e278763838d805/
Расчетное значение	1,1652	1,1652	1,1652	1,1652	1,7513	1,7513	1,7513		

Таблица 12.25 Корректирующие коэффициенты перевода цен с 1 кв. 2016 г. на 1 кв. 2025 г.

конструкции	-----	-	Эксплуатация машин и механизмов	13,06	-----	-	Внешние инженерные сети газоснабжения	Оплата труда	32,41	-----	-	Материалы, изделия и конструкции	6,77	-----	-	Эксплуатация машин и механизмов	12,42	-----	-	Подземная прокладка кабеля с медными жилами	Оплата труда	32,41	-----	-	Материалы, изделия и конструкции	6,44	-----	-	Эксплуатация машин и механизмов	10,26	-----	-
-------------	-------	---	---------------------------------	-------	-------	---	---------------------------------------	--------------	-------	-------	---	----------------------------------	------	-------	---	---------------------------------	-------	-------	---	---	--------------	-------	-------	---	----------------------------------	------	-------	---	---------------------------------	-------	-------	---

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 12.26 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» ruИЗ.06.009.34 стр. 89	Сб. УПСС Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры» ruИЗ.06.010.002 стр. 92	Сб. УПСС Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры " ruИЗ.06.018.0005 стр. 104		Сб. УПСС Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры» ruИЗ.10.007.0118 стр. 242	Сб. УПСС Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры» ruИЗ.10.001.0021 стр. 175	Сб. УПСС Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры» ruИЗ.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	1,1652	1,1652	1,1652	1,1652	1,7513	1,7513	1,7513
Стоимость строительства объекта оценки в ценах на дату оценки, руб.	73 049 207,72	80 493,09	713 920,39	713 920,39	13 495,69	2 234 817,43	63 375,12
Прибыль предпринимателя	1	1	1	1	1	1	1
Полная восстановительная стоимость (стоимость замещения), руб. без НДС	73 049 207,72	80 493,09	713 920,39	713 920,39	13 495,69	2 234 817,43	63 375,12

Определение накопленного износа

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

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

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:

$$Ифиз = ХВ/СПС \times 100\%,$$

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 топливоподачи, насосы, емкости и оборудование химводоочистки, 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 %.

Срок жизни элемента (экономическая жизнь)	100%
	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	12	24,00%	0,00%	0,00%	24,00%
-	Газопровод высокого давления	40	12	30,00%	0,00%	0,00%	30,00%
-	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2ВУ1	10	12	90,00%	0,00%	0,00%	90,00%
-	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2ВУ1	10	12	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 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						

№	Наименование	Норматив- ный срок службы	Эффектив- ный воз- раст, лет	Физически й износ	Функцио- нальный из- нос	Внешний й износ	Совокупный й износ
-	Воздушная линия ВЛ-10кВ СИП-3 1*95	33,33	11	33,00%	0,00%	0,00%	33,00%
-	Комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0,4 кВ, мощность 630кВА	22,73	11	48,39%	0,00%	0,00%	48,39%
-	Опора	33,33	11	33,00%	0,00%	0,00%	33,00%

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

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

$$C_{зн} = 33 (ЗВ) - СИ,$$

где:

С_{зн} – стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках затратного подхода; **33 (ЗВ)** – затраты на замещение (воспроизводство);

СИ – совокупный износ объекта оценки.

Расчет стоимости объектов в рамках затратного подхода приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 12.28 Расчет стоимости с использованием затратного подхода

№	Наименование	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	Совокупный из- нос	Стоимость по дан- ным 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	58 450 797,38	20,00%	47 929 654
-	Газопровод высокого давления	78 968,76	25,00%	61 201
-	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2В-У1	700 400,59	90,00%	70 040
-	Газорегуляторный пункт блочный ПГБ 15-2В-У1	700 400,59	90,00%	70 040
	Итого:	59 930 567,32		48 130 935
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 линии ВЛ – 10 кВ СИП-3 1х95 протяженность воздушной линии ВЛ-10 кВ СИП-3 1х95 составляет - 35,00 м., контур 6/3 – железобетонная опора (столб), высота опоры (столба) – 8,20 м., назначение: иные Сооружения производственного назначения, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д.Новая Поляна, кадастровый номер 16:24:050801:2396			
-	Воздушная линия ВЛ-10кВ СИП-3 1*95	8 945,60	24,00%	6 799
-	Комплектная трансформаторная подстанция КТП 10/0,4 кВ, мощностью 630кВА	1 261 385,11	35,20%	817 378
-	Опора	41 623,89	24,00%	31 634
	Итого:	1 311 954,61		855 811

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

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

Таблица 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	1 223 664 000	1 223 664 000
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	не применялся	не применялся	252 036 000	252 036 000
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	679 929	не применялся	не применялся	563 000 000	563 000 000
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	не применялся	не применялся	690 860 000	690 860 000
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	не применялся	не применялся	3 567 000	3 567 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 1 050 кв.м. кадастровый	1 050	не применялся	не применялся	3 060 000	3 060 000

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Справедливая стоимость, руб.
	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	478 853	не применялся	не применялся	423 816 000	423 816 000
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	не применялся	не применялся	48 465 000	48 465 000
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	226 542 000	226 542 000
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	2 756 427 000	2 756 427 000
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	не применялся	не применялся	651 214 000	651 214 000
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	не применялся	не применялся	18 537 000	18 537 000
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, 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	558 687 000	558 687 000
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	не применялся	не применялся	510 047 000	510 047 000
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	не применялся	не применялся	185 365 000	185 365 000
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	5 785 170	не применялся	не применялся	1 564 044 000	1 564 044 000
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь	303 405	не применялся	не применялся	116 840 000	116 840 000

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Справедливая стоимость, руб.
	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: 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	48 954 000	48 954 000
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	не применялся	не применялся	18 905 000	18 905 000
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	не применялся	не применялся	28 496 000	28 496 000
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	не применялся	не применялся	39 763 000	39 763 000
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	не применялся	не применялся	25 958 000	25 958 000
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	не применялся	не применялся	52 712 000	52 712 000
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	не применялся	не применялся	54 622 000	54 622 000
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	не применялся	не применялся	5 273 000	5 273 000
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,	61 433	не применялся	не применялся	10 792 000	10 792 000

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Справедливая стоимость, руб.
	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	100 000	не применялся	не применялся	15 192 000	15 192 000
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 (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка	96 177	не применялся	не применялся	20 644 000	20 644 000
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	-	не применялся	1 507 000	не применялся	1 507 000
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	-	не применялся	58 643 000	не применялся	58 643 000
Итого						10 177 632 000

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:

$$A = C_{он} * Kд,$$

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 - 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации.», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2024г. составляет 8,3%

Таблица 257. Значения ставки капитализации. Значения, усредненные по городам России. Коллективное мнение экспертов - оценщиков. Доверительный интервал.

Класс объекта	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,8%	9,5%	12,1%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	10,6%	9,3%	11,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	10,0%	8,3%	11,6%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,3%	7,5%	11,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	10,0%	8,3%	11,7%

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	275 007 000	8,30%	22 825 581	1 902 132

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	1 564 044 000	129 815 652	129 815 652	10 817 971

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.
7,491	3,000	4,49	10

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.
1,870	0,004	1,87	26

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(г;N;A;;0)

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

Показатель	Расчет	Источник
Количество периодов, мес. (N)	10	Расчет оценщика
Процентная ставка (г)	0,0069	Месячная ставка капитализации (Ставка капитализации / 12 мес.)
Разница в арендной ставке, руб./кв.м. (A)	4,491	Расчет оценщика
Текущая стоимость издержек, руб./кв.м.	-43,25 Р	Расчет оценщика
Текущая стоимость издержек, руб.	-10 981 843 Р	Расчет оценщика

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

Показатель	Расчет	Источник
Количество периодов, мес. (N)	26	Расчет оценщика
Процентная ставка (г)	0,0069	Месячная ставка капитализации (Ставка капитализации / 12 мес.)
Разница в арендной ставке, руб./кв.м. (A)	1,866	Расчет оценщика
Текущая стоимость издержек, руб./кв.м.	-44,27 Р	Расчет оценщика
Текущая стоимость издержек, руб.	-256 091 802 Р	Расчет оценщика

Таблица 13.10 Итоговая таблица справедливой стоимости земельных участков

№	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	1 223 664 000	0	1 223 664 000
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	252 083	252 036 000	0	252 036 000

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 стои- мость, руб.
	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	679 929	563 000 000	0	563 000 000
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	690 860 000	0	690 860 000
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	3 567 000	0	3 567 000
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	3 060 000	0	3 060 000
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	423 816 000	0	423 816 000
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	48 465 000	-1 935 359	46 530 000
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	226 542 000	-9 046 484	217 496 000
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	2 756 427 000	0	2 756 427 000
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	651 214 000	0	651 214 000
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	18 537 000	0	18 537 000
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, 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	558 687 000	0	558 687 000

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.	Обременение, руб	Справедливая стои- мость, руб.
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	510 047 000	0	510 047 000
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	185 365 000	0	185 365 000
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	5 785 170	1 564 044 000	-256 091 802 Р	1 307 952 000
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	116 840 000	0	116 840 000
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	48 954 000	0	48 954 000
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	18 905 000	0	18 905 000
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	28 496 000	0	28 496 000
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	39 763 000	0	39 763 000
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	25 958 000	0	25 958 000
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	52 712 000	0	52 712 000
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	46 000	54 622 000	0	54 622 000

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.	Обременение, руб	Справедливая стои- мость, руб.
	сервиса, общая площадь 46 000 кв.м., кадастровый номер 67:18:0030101:702; адрес (местонахождение) объекта: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Стабенское, южнее д. Семирежье до автодороги Москва-Минск				
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	5 273 000	0	5 273 000
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	10 792 000	0	10 792 000
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	15 192 000	0	15 192 000
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 (местоположение): Россия, Краснодарский кр., Северский район, в границах СПК "Нива", расположенного в границах участка	96 177	20 644 000	0	20 644 000
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	-	1 507 000	0	1 507 000
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	-	58 643 000	0	58 643 000
	Итого		10 177 632 000		9 910 559 000,00

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Справедливая стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 07.03.2025г. округленно составляет:

9 910 559 000 (Девять миллиардов девятьсот десять миллионов пятьсот пятьдесят девять тысяч) рублей.

№	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	1 223 664 000
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	252 036 000
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	563 000 000
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	690 860 000
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	3 567 000
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	3 060 000
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	423 816 000
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	46 530 000
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	217 496 000
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	2 756 427 000
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	651 214 000
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	18 537 000
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, 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	558 687 000
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	510 047 000

№	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	185 365 000
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	1 307 952 000
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	116 840 000
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	48 954 000
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	18 905 000
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	28 496 000
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	39 763 000
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	25 958 000
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"	52 712 000
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. Семирежье до автодороги Москва-Минск	54 622 000
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	5 273 000
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	10 792 000
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	15 192 000
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	20 644 000
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 –	1 507 000

№	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 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	
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	58 643 000
Итого		9 910 559 000,00

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

Оценщик

 И.П.Носова

Директор ООО "КонТраст"





____ Нефедова М.В

ПРИЛОЖЕНИЕ

ФОТОФИКСАЦИЯ

Осмотр объекта оценки произведен внештатным фотографом ООО «КонТраст» с выездом на место 07.08.2024 г. Информация о специалисте представлена в соответствующем разделе отчета.

По состоянию на дату оценки каких-либо изменений в отношении объекта оценки не произошло, физические и технические характеристики объекта оценки соответствуют данным проведенного ранее осмотра.

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 image displays two screenshots of the Avito website, showing a listing for a 10-hectare land plot (Участок 10 га (ИЖС)) for sale in Laishovo. The top screenshot shows the main listing page with a large photo of the plot and a map. The bottom screenshot shows a zoomed-in map and the 'Description' section.

Участок 10 га (ИЖС) на продажу в Лаишево | Продажа земельных участков в Лаишево

170 000 000 Р
170 000 Р за сотку

8 969 889-77-02

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть продавец? Торговаться? Когда можно посмотреть?

Даниил
Частное лицо
На Avito с января 2023
Документы проверены
Эквивалент: 15.3 тонн CO₂

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 1000 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Расположение
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, коттеджный пос. Лесные поляны, ул. Марии Чернышовой

Описание
Продается поселок Лесные Поляны
Земельный участок 10 Гектар
Размежеван на участки от 6 до 10 соток
Газ, центральное водоснабжение (проведено по улицам), Электричество.

№ 4627931048 · 12 февраля в 21:54 · 179 просмотров (1-0 сегодня) Показать

Похожие объявления

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_izhs_4627931048?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYXN5aXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA

The image displays two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The listing is for a 15-hectare land plot (ИЖС) for sale in Verkhny Uslon. The price is 200,000,000 RUB. The contact number is 8 958 720-65-53. The listing includes a 3D rendering of a house, a map of the location, and a detailed description of the plot and surrounding infrastructure. The bottom screenshot shows the 'Описание' (Description) section, which mentions that the plot is suitable for building a house and has all necessary utilities. The listing is also featured in a 'Другие объявления компании' (Other company announcements) section.

[https://www.avito.ru/verhniy_uslon/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_izhs_4185154400?context=H4sIAAAAAA
AAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYyW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/verhniy_uslon/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_izhs_4185154400?context=H4sIAAAAAA wEfAOD YToxOntzOjEzOiJsbnBhYyW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

Участок 7 га (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | ...

Участок 7 га (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 700 сот.

Расстояние до центра города: 33 км

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Ленинский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима

Показать карту

Описание

Продается земельный участок для дачного строительства. Участок расположен в 33 км от центра города Казани. Участок имеет площадь 700 сот. Участок находится в границах дачного поселка. Участок имеет все необходимые коммуникации. Участок можно использовать для строительства дачи или для выращивания сельскохозяйственных культур. Участок можно использовать для размещения объектов недвижимости. Участок можно использовать для размещения объектов складского назначения. Участок можно использовать для размещения объектов производственного назначения. Участок можно использовать для размещения объектов общественного назначения. Участок можно использовать для размещения объектов культурного назначения. Участок можно использовать для размещения объектов религиозного назначения. Участок можно использовать для размещения объектов социального назначения. Участок можно использовать для размещения объектов иного назначения.

95 000 000 Р

135 714 Р за сотку

В ипотеку

Посмотреть скидки

8 986 889-40-99

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец?

Хотите купить?

Когда можно посмотреть?

Алексей

Частное лицо

На Авито с августа 2022

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Avito

Встречайте хоккейный Т-Тур Казань

Подробнее

Участок 7 га (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | ...

Продается земельный участок под дачный проект. Кадастровые номера земельных участков: 16-24-070807-840; 16-24-070807-323. Вид разрешенного использования: ИЖС. Земельные участки расположены по адресу: Республика Татарстан, Ленинский муниципальный район, Егорьевское сельское поселение, с. Бима. Удобное расположение: 26 км от РТБ по Оренбургскому тракту. До земельных участков комфортная асфальтированная дорога. Продажа от собственника. Все вопросы по телефону, звоните.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

95 000 000 Р

X

Стоимость дома

3 000 000 Р

X

Первый взнос

29 400 000 Р

X

Срок ипотеки

30 лет

X

Одна заявка в несколько банков

Нет подходящих предложений

Попробуйте изменить сумму первого взноса или срок.

Перейти к анкете

Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 4493904748 - 26 января в 17:04 - 350 просмотров (13 страниц)

Пожаловаться

Пожоие объявления

95 000 000 Р

135 714 Р за сотку

В ипотеку

Посмотреть скидки

8 986 889-40-99

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец?

Хотите купить?

Когда можно посмотреть?

Алексей

Частное лицо

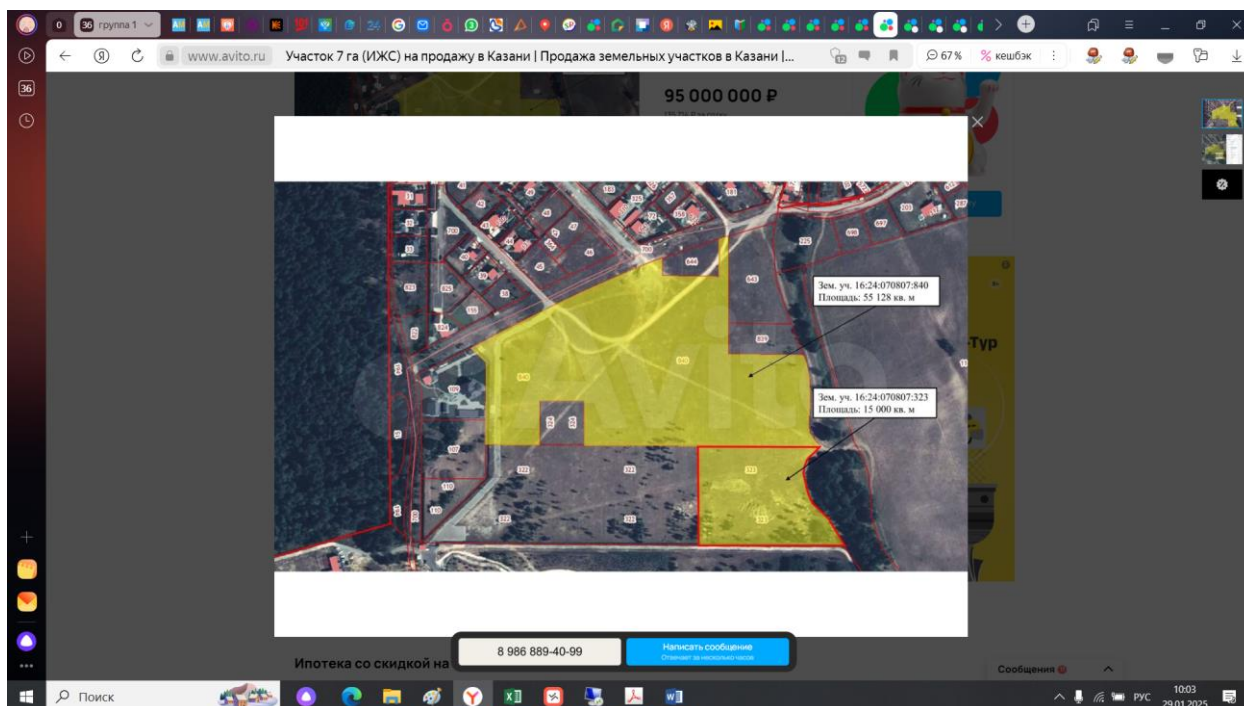
На Авито с августа 2022

2 объявления пользователя

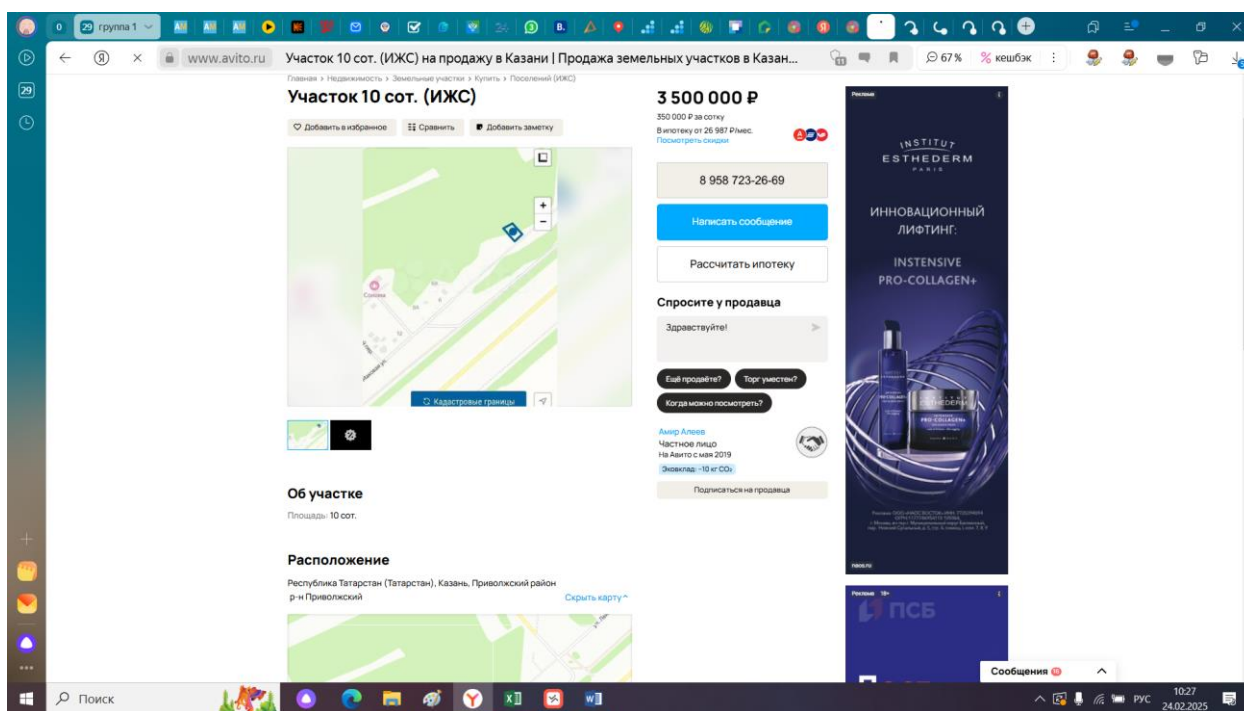
Подписаться на продавца

Встречайте хоккейный Т-Тур Казань

Подробнее



https://www.avito.ru/kazan/zelnyye_uchastki/uchastok_7_ga_izhs_4493904748?context=H4sIAAAAAAAAA_wE fAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYzW9yaXR5IjtiOjE7ftTx01WUfAAAA



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

3 500 000 Р
350 000 Р за сотку
В ипотеку от 26 987 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 723-26-69
[Написать сообщение](#)
[Расчитать ипотеку](#)

Об участке
Площадь: 10 сот.

Расположение
Республика Татарстан (Татарстан), Казань, Приволжский район
р-н Приволжский [Скрыть карту](#)

Описание
Продается земля с категорией Многоуровневый паркинг
Возможен перевод в ИЖС
Кадастровый номер 16-24-150303-658
Возможен торг

Ипотека со скидкой на Авито
Стоимость земли Стоимость дома

Сообщения

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4446750019?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYXNlbnR5bW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Участок 19 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казан...

Участок 19 сот. (ИЖС)
5 700 000 Р
300 000 Р за сотку
В ипотеку от 36 122 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 986 710-34-32
[Написать сообщение](#)
[Расчитать ипотеку](#)

Об участке
Площадь: 19 сот.

Расположение
Республика Татарстан (Татарстан), Казань, ул. Тауфика Айди
р-н Приволжский [Скрыть карту](#)

Сообщения

Участок 19 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казан...

5 700 000 Р
300 000 Р за сотку
В ипотеку от 36 122 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 986 710-34-32

[Написать сообщение](#)
Оценить

[Расчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Агентство недвижимости "Юно"
Агентство
На Авито с апреля 2015
[Написать партнеру](#) [Рейтинг проверен](#)
[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо: Матвеев Глеб

Описание
Продается участок 19 соток ИЖС, расположен КП Лесная Поляна.

участок подходит для строительства Глэмпинга на 3 домика - схематично добавил фото
пока идет плавная застройка поселка, можно зарабатывать на сдаче в аренду.
Электричество уже проведено столбы рядом с участком.
Асфальтированная дорога до КП, в шаговой доступности смешанный лес.
Газопровод проходит вдоль асфальтной дороги.

На территории КП начинается постепенное строительство загородных домов.
Жилое место с отличной локацией, до детского садика и школы 7-10 мин на авто

Участок размежеван, выставлены точки через спутник.
(продается желательно сразу два участка по 9.5 соток, размер участка 16 х 45 метров - схему добавил в объявление.

Отличное расположение участка для постройки загородного дома и Глэмпинга!

сигналов видеонаблюдения возмещение константинского царянина звонка перемычки самосилового
Арт: 94868395

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
5 700 000 Р	3 000 000 Р

Поиск

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._izhs_4614894217?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzbnBhYjByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

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

Участок 10 сот. (ИЖС)

3 000 000 Р
300 000 Р за сотку
В ипотеку от 24 911 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 747-47-18

[Написать сообщение](#)
Оценить фото 30 секунд

[Расчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Продавец
Агентство
На Авито с июня 2010
[Написать партнеру](#) [Рейтинг проверен](#)
[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо: Денра

Об участке
Площадь: 10 сот.
Расстояние до центра города: 18 км

Расположение
Республика Татарстан (Татарстан), Ляйшевский р-н, Песчанно-Ковалинское сельское поселение, с. Песчаные Ковали, Конечная ул.
[Скрыть карту](#)

Поиск

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

Описание

Продается земельный участок ИЖС в коттеджном поселке "Новые-Сокуры".
Ленинский район
Участок от **СОВЕСТНИКА!**

Строительство обездной дороги уже началось, больше не будет пробок!
Строится также школа на 1200 человек!
Успейте приобрести участок до повышения цен. После постройки школы в 2024 г. и дорожной развязки, участки подорожают.

- Площадь участка: 10 соток
- Кадастровый Номер: по запросу
- Местоположение: КП "Новые-Сокуры"
- Назначение земли: ИЖС

Звоните уже сегодня! Этот участок является идеальным выбором для тех, кто мечтает о собственном доме рядом с лесом и рекой Мешой. Начните каждое утро с чашки кофе и свежего воздуха, наслаждаясь природной красотой и чистотой.

Имеется вся необходимая инфраструктура:

- Индивидуальная застройка
- Асфальтовая крошка
- Район школы, детские сады, магазины, аптеки, заправки
- 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.

Также ездит автобус до города, ежедневно!
Удобный выезд из города по Оренбургскому тракту, до поселка ехать примерно 15 мин!

Ликвидность участков предполагается высокой (30-40% годовых), особенно в свете идущей реконструкции дороги Р-239 «Казань - Оренбург» с обходом села Сокуры, что обеспечит значительный рост стоимости участка на 40% после завершения работ в 1 квартале 2025 года.

Не упускайте возможность приобрести участок по выгодной цене!

Для оформления участка и его выбора, напишите нам в вито-чат, проконсультируем и поможем рассчитать. Также можно посетить офис.

3 000 000 Р
300 000 Р за сотку
В ипотеку от 24 911 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 747-47-18

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 минут

[Расчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть продать?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Продавец
Агентство
На Авито с июня 2019

[Написать продавцу](#) [Написать проверенному](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
Динара

Сообщения

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_4556771912?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzbnBhYwW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Участок 1,76 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в...

Участок 1,76 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



Об участке
Площадь: 176,3 сот. Расстояние до центра города: 32 км

Расположение
Республика Татарстан, Ленинский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.

[Скрыть карту](#)

19 360 000 Р
109 815 Р за сотку
В ипотеку от 358 794 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 724-75-52

[Написать сообщение](#)

[Расчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть продать?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Олег
Частное лицо
На Авито с марта 2020

[2 объявления пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

Сообщения

Участок 1,76 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в...

Об участке
Площадь: 176,3 сот. Расстояние до центра города: 32 км

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.

Описание
Продается земельный участок в с. Бима, сельскохозяйственного назначения. Кадастровый номер 16-24-070801-2503. Рядом застраивается коттеджный поселок Форест Парк.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
19 360 000 Р	3 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
6 708 000 Р	30 лет

19 360 000 Р
109 613 Р за сотку
В ипотеку от 358 794 Р/мес.
Посмотреть скидки

8 958 724-75-52

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Торговаться? Когда можно посмотреть?

Оферта
Частное лицо
На Авито с марта 2020

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

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

Участок 6,79 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в...

Участок 6,79 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

50 000 000 Р
73 638 Р за сотку
В ипотеку
Посмотреть скидки

8 960 087-48-96

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Торговаться? Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости «Вест»
Агентство
На Авито с декабря 2014
Надежный партнер Реакция проверены
Документы проверены

Вы подписаны на продавца

Контактное лицо: Фот

Об участке
Площадь: 679 сот. Расстояние до центра города: 33 км

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение

Сообщения

Участок 6,79 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в...

Описание

Объект №109076
Место под Коттеджный поселок.
ТОРП
Отличное месторасположение!
ЕСТЬ ВСЕ КОММУНИКАЦИИ.
ГАЗ и ЭЛЕКТРИЧЕСТВО подведены к участку.
Асфальт до дороги.
Один взрослый собственник: физическое лицо. Без детей.
Без обременений.
Участок в собственности.
Участок ровный. Место живописное!
Объекты, которые могут находиться на землях сельскохозяйственного назначения, в том числе на землях фермерского хозяйства, приведен в п. 2 ст. 77 Земельного кодекса РФ.
НА ЗЕМЛЯХ КАК МОГУТ РАСПОЛОГАТЬСЯ:
1. Объекты капитального строительства (склад, ангар, производственное здание)
2. Жилые дома
3. Внутрискладские дороги, коммуникации.
4. Мелиоративные защитные лесные насаждения в том числе агролесомелиоративные и агрофитомелиоративные насаждения.
5. Водные объекты - в том числе пруды.
6. Некапитальные строения
7. Нестационарные торговые объекты
Кадастровый номер участка: 16-24-070807-6
Участок подходит как под строительство собственной усадьбы с лесом, прудами и прочими радостями тихой и спокойной жизни, так и под производство, хранение, переработку различной продукции.
Отлично подходит для тех кто не хочет, чтобы рядом с Вашим домом поселился кто-то еще, чтобы рядом жили шумные соседи.
Также подходит для тех у кого наоборот жизнь достаточно шумная, настолько, что соседи постоянно на Вас жалуются и не дают оторваться по полной.

50 000 000 Р
73 638 Р за сотку
В ипотеку
Посмотреть скидки

8 960 087-48-96

Написать сообщение
Договор

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости «Волга»
Агентство
На Авито с декабря 2014
Надёжный партнёр
Реквизиты проверены
Документы проверены
Вы подписаны на продавца
Контактное лицо
Фёдор

Участок подходит как под строительство собственной усадьбы с лесом, прудами и прочими радостями тихой и спокойной жизни, так и под производство, хранение, переработку различной продукции.
Отлично подходит для тех кто не хочет, чтобы рядом с Вашим домом поселился кто-то еще, чтобы рядом жили шумные соседи.
Также подходит для тех у кого наоборот жизнь достаточно шумная, настолько, что соседи постоянно на Вас жалуются и не дают оторваться по полной.

Добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять понравившийся объект.
Поможет купить земельный участок. Звоните сейчас, проконсультируем.

- рассмотрение ипотеки за 2 часа по 2 документам
- полное ЮРИДИЧЕСКОЕ сопровождение сделки
- подарки покупателям: сертификаты на сумму более 150 000 руб. от партнеров ФПСТ

Более 200 проектов домов под любой бюджет от надежных застройщиков.

Звоните нам с 8.00 до 21.00 или пишите в любое время
Указанная цена актуальна на момент публикации объявления.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
50 000 000 Р	3 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
15 900 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

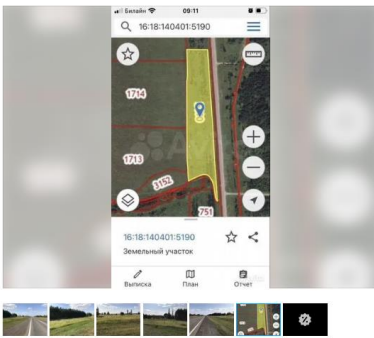
https://www.avito.ru/kazan/zemelynye_uchastki/uchastok_679_ga_snt_dnp_4521665257?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzbnh5b2NhbnR5bW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



www.avito.ru Участок 4,1 га (СНТ, ДНП) на продажу в Елабуге | Продажа земельных участков в Е...

Участок 4,1 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



16:18:140401:5190
Земельный участок

22 000 000 Р
53 659 Р за сотку
В ипотеку от 104 921 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 906 326-82-47

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

СЦ Константа
Агентство
На Авито с июня 2012
[Реквизиты проверены](#)

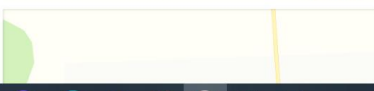
2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий

Об участке
Площадь: 410 сот. Расстояние до центра города: 5 км

Расположение
Республика Татарстан, Елабужский р-н, муниципальное образование город Елабуга, Елабуга



Описание
Земля в собственности, находится вдоль дороги из ОЗЗ в Елабугу, между М7 и окружной. Имеет перспективное месторасположение. Идёт присоединение к электрическим сетям. 16:18:140401:5190 (3,6 Га) и 16:18:140401:2837 (0,5 Га) участки граничат с городской землёй с одной стороны и дорогой с другой. Цена указана за гектар.

Ипотека со скидкой на Авито

https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_41_ga_snt_dnp_1406725623?context=H4slAAAAAAAA WE_AMD_YToyOntzOiEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOiE7czoxOiJ4IjtzOiE2OiJ3b2FGZG5TN3Axc0ZSOWN0Ij9zO9TmtT8AAAA



Участок 52,65 га (СНТ, ДНП) на продажу в Пестрецах | Продажа земельных участк...

Участок 52,65 га (СНТ, ДНП)

149 999 999 Р
28 490 Р за сотку

8 958 746-21-94

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продажа? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Артур
Частное лицо
На Авито с июля 2015

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Avito

Об участке

Площадь: 5265 сот. Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шигалево сельское поселение, с. Новое Шигалево, коттеджный пос. Юлдаш

Скрыть карту

Об участке

Площадь: 5265 сот. Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шигалево сельское поселение, с. Новое Шигалево, коттеджный пос. Юлдаш

Скрыть карту

Описание

Продаю земельный участок рядом с лесным массивом, ровное поле, 12-13 км от КАЗАНИ участок граничит с коттеджным поселком ЮЛДАШ и СНТ ЗАРЕЧЬЕ, коммуникации рядом с участком, развитая инфраструктура, рядом много озер и лесов
16:33:181620:1497, 1600 и тд.

№ 4182385729 - 25 февраля в 18:50 - 717 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_5265_ga_snt_dnp_4182385729?context=H4sIAAAAAAAAAwEfaOD_YToxOntzOjEzOjJsbn2NhbFBYaW9yaXR5litiOiA7fQseF2OfAAAA

The image displays two screenshots of the Avito website, showing a listing for a 30-hectare land plot (участок 30 га) in Pestretsy, Tatarstan. The listing is for a plot with a cadastral number of 16K-1323, located 7 km from the city center. The price is 79,000,000 RUB. The seller is a private individual (частное лицо) who has been on Avito since July 2023. The listing includes a map, a list of features, and contact information. The bottom screenshot shows the same listing with a detailed description and mortgage options.

Участок 30 га (СНТ, ДНП) на продажу в Пестрецах | Продажа земельных участков...

Участок 30 га (СНТ, ДНП)

79 000 000 Р

26 333 Р за сотку

В ипотеку

Посмотреть скидки

8 905 374-26-16

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продавец? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

Казань

Частное лицо

На Avito с июля 2023

Документы проверены

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 3000 сот.

Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), 16K-1323

Скрыть карту

Описание

в продаже земельный участок 30 га сельхоз. Т5 - 2 км от М7 трассы! Республика Татарстан Пестречинский район село Кулаво! продажа от 5 га до 30 га. возможно частичная аренда

Ипотека со скидкой на Avito

Стоимость земли	Стоимость дома
79 000 000 Р	3 000 000 Р

Узнать больше

Бесплатный период от Т-Мобайла

600 минут и 25 TB за 0 Р

https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_4592992437?context=H4sIAAAAAA AA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbmFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

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

Участок 3,08 га (промназначения)

9 499 900 Р
30 844 Р за сотку

8 988 010-27-28

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть проект? Торгуем? Когда можно посмотреть?

По участку
Агентство
На Авито с ноября 2008
Завершено 5 объявлений
Реквизиты проверены

4 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Владимир

МТС Линк
Всё для общения
и работы онлайн

Фоксфорд
Образование
берёт на себя.
От 789 Р

Начать учиться

Об участке

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

Расположение

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

Скрыть карту

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

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

Скрыть карту

9 499 900 Р
30 844 Р за сотку

8 988 010-27-28

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть проект? Торгуем? Когда можно посмотреть?

По участку
Агентство
На Авито с ноября 2008
Завершено 5 объявлений
Реквизиты проверены

4 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Владимир

Фоксфорд
Будьте родителями,
а не учителями

Начать учиться

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; Общедетские, 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 - вчера в 12:05 - 7006 просмотров (+0 сегодня)

Показывать

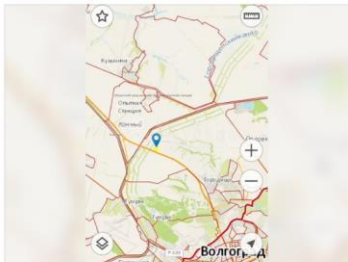
Похожие объявления

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

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

Участок 10,6 га (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



Об участке

Площадь: 1060 сот.

Расположение

Волгоградская обл., Городинский р-н, Городинское городское поселение, рп. Городище

Скрыть карту

25 000 000 Р

23 585 Р за сотку

8 987 650-78-90

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть проект? | Есть участок? | Когда можно посмотреть?

АУЛОМ Агентство

Надежный партнер | Реализуйте проекты

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Черная Юлия

Т БАНК

Когда всё под рукой

В приложении Т-Банка



ГАЗПРОМБАНК

Вклад на 6 месяцев

24%

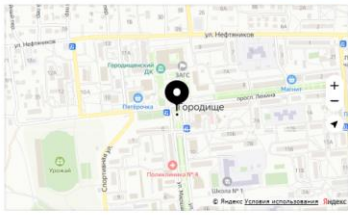
Оформить

Связать

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

Волгоградская обл., Городинский р-н, Городинское городское поселение, рп. Городище

Скрыть карту



Описание

Арт: 63478123

Ищете 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, автомойки, киоски павильоны. Любой объект промышленного назначения!

Участок правильной формы, примыкает к трассе М5 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! С правой стороны по направлению движения к городу Москва.

Земельный участок находится в границах территориальной зоны П-1: «Зона размещения промышленных объектов». Окружение участка: международный аэропорт Волгоград – 10 км., Дзержинский район г. Волгограда – 10 км., р.п.

25 000 000 Р

23 585 Р за сотку

8 987 650-78-90

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть проект? | Есть участок? | Когда можно посмотреть?

АУЛОМ Агентство

Надежный партнер | Реализуйте проекты

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Черная Юлия

ГАЗПРОМБАНК

Вклад на 6 месяцев

24%

Оформить

Связать

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

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! С правой стороны по направлению движения к городу Москва.

Земельный участок находится в границах территориальной зоны П-1: «Зона размещения промышленных объектов». Окружение участка: международный аэропорт Волгоград - 10 км., Дзержинский район г. Волгограда - 10 км., р.п. Городище - 5 км.

Возможность проведения коммуникаций!

Точка подключения электроэнергии ПС110/6 «Городище». Газоснабжение: подземный газопровод Ø 325 от ГРС-2 до ГРС-10 в р.п. Городище.

Водоснабжение: существующий водопровод ВНО-2 ул. Тимирязева, р.п. Городище.

Возможность проведения коммуникаций!

ВЫГОДНО ПРОДАДИМ ВАШУ НЕДВИЖИМОСТЬ!

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

№ 4273748510 - 10 февраля в 23:38 652 просмотра (10 сегодня) [Пожалуйста](#)

Другие объявления компании

Участок 5 га (промназначения) Участок 12,7 сот. (ИЖС) Участок 5,8 сот. (ИЖС) 390 000 Р

25 000 000 Р
23 985 Р за сотку

8 987 650-78-90

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Торговать? Когда можно посмотреть?

АИROOM
Агентство
Найти партнера: [Результаты проверки](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Черная Кляча

Вклад на 6 месяцев
24%
Оформить

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

Участок 39,6 сот. (промназначения) на продажу в Городище | Продажа земельных у...

Участок 39,6 сот. (промназначения)

1950 000 Р
49 242 Р за сотку

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Торговать? Когда можно посмотреть?

Земельный участок
Агентство
На Авито с октября 2013
Завершено 8 объявлений
Документы проверены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

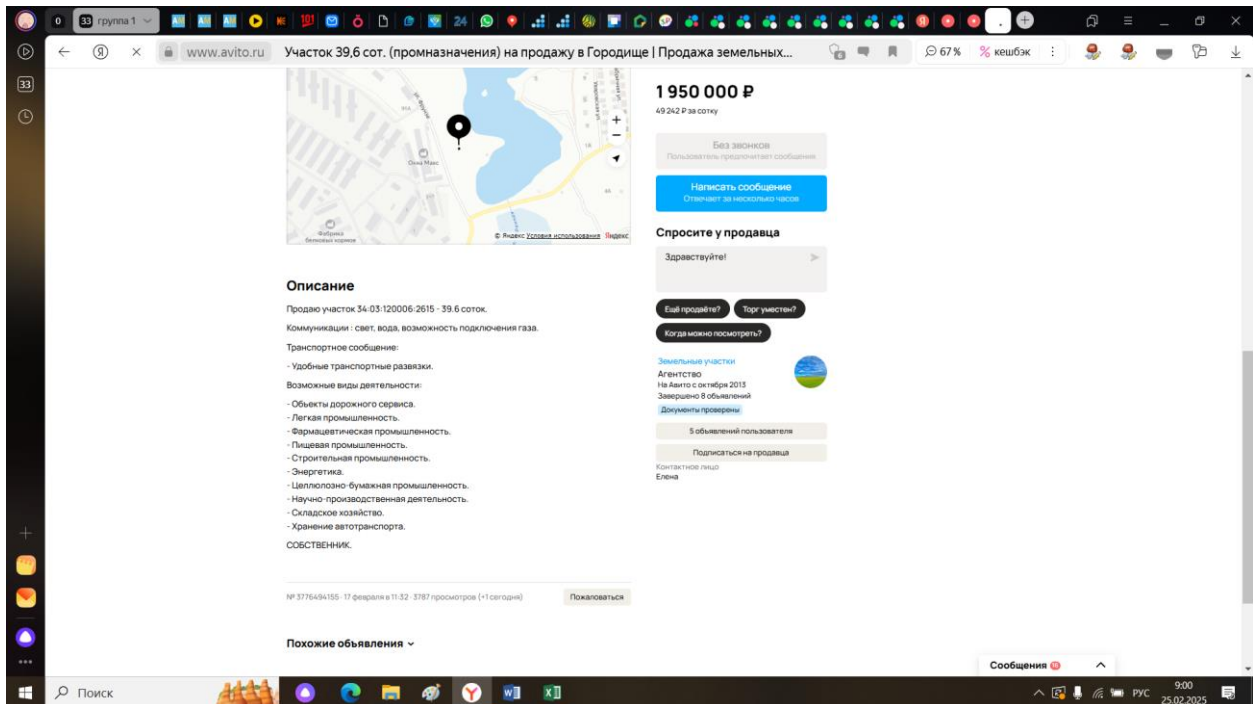
Контактное лицо
Елена

Об участке

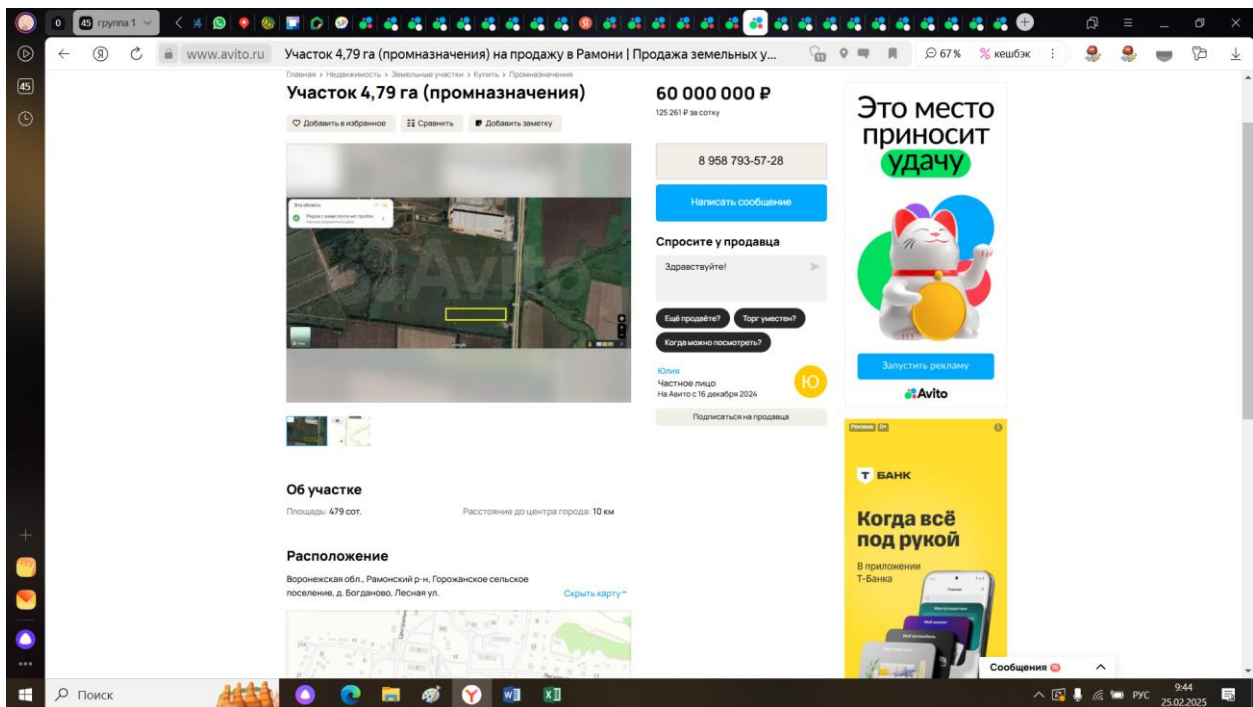
Площадь: 39,6 сот. Расстояние до центра города: 2 км

Расположение

Волгоградская обл., Городищенский р-н, Городищенское городское поселение, рп. Городище [Скрыть карту](#)



https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_396_sot._promnaznacheniy_a_3776494155



Участок 4,79 га (промназначения) на продажу в Рамони | Продажа земельных у...

60 000 000 Р
125 261 Р за сотку

8 958 793-57-28

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Торговать? Когда можно посмотреть?

Юлия
Частное лицо
На Авито с 16 декабря 2024

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 479 сот. Расстояние до центра города: 10 км

Расположение
Воронежская обл., Рамонский р-н, Горожанское сельское поселение, д. Богданово, Лесная ул.

Описание
Продам земельный участок 4,79 га, под промышленное назначение. Через соседний участок проходит обустроенный съезд с М4. Рядом завод КДВ. Скамья, Мирастор.

№4327738731 - 14 февраля в 19:53 - 125 просмотров (+0 сегодня)

Показывать

https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_479_ga_promnaznacheniya_4327738731?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYXW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Участок 45 сот. (промназначения) на продажу в Рамони | Продажа земельных у...

Участок 45 сот. (промназначения)

8 200 000 Р
182 222 Р за сотку

8 958 793-79-69

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Торговать? Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости
Аспект
Агентство
На Авито с сентября 2012

Наблюдать партнер: Реализовано проверено

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Олег Корень

Об участке
Площадь: 45 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Расположение
Воронежская обл., Рамонский р-н, Берёзовское сельское поселение, с. Берёзово, Дорожная ул.

Участок 45 сот. (промназначения) на продажу в Рамони | Продажа земельных у...

8 200 000 Р
182 222 Р за сотку

8 958 793-79-69

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Торговаться? Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости
Аспект
Агентство
На Авито с сентября 2012
Надежный партнер Репутация проверена

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Олег Корягин

Об участке
Площадь: 45 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Расположение
Воронежская обл., Рамонский р-н, Берёзовское сельское поселение, с. Берёзово, Дорожная ул.

Описание
Продается земельный участок под предпринимательскую деятельность, расположенный на оживлённой дороге на выезде из с. Берёзово. Большой автомобильный трафик. Недалеко расположен небольшой строительный магазин. Подойдет под размещение базы, торгового комплекса и пр. Участок ровный, угловой, можно разделить или сделать несколько звездоч. Чистая продажа. Заоните.

№ 3824095709 - 8 февраля в 15:35 - 446 просмотров (+1 сегодня)

Показывать

https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._promnaznacheniya_3824095709?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBFBW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Участок 94 сот. (промназначения) на продажу в Воронеже | Продажа земельны...

20 000 000 Р
212 766 Р за сотку

8 958 791-84-03

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Торговаться? Когда можно посмотреть?

“ДОМ.ЛЮБИ”
Агентство
На Авито с октября 2013
Репутация проверена

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Светлана

Участок 94 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Об участке
Площадь: 94 сот. Расстояние до центра города: 21 км

Расположение
Воронежская обл., Рамонский р-н, М-4 Дон, 492-й километр, 50

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Avito

БАНК

Когда всё под рукой
В приложении Т-Банка

Участок 94 сот. (промназначения) на продажу в Воронеже | Продажа земельны...

Об участке
Площадь: 94 сот. Расстояние до центра города: 21 км

Расположение
Воронежская обл., Рамонский р-н, М-4 Дон, 492-й километр, 50

Описание
продан земельный участок с кадастровым номером 36-25-6945018-56 в собственности по красной линии автодороги М-4 по направлению в Воронеж, в районе старого поста ДПС и впадения в реку, поворот к СНТ Рашар, участок промназначения под строительство Автогехсервиса, склада, производства, придорожного комплекса, гостиницы и иное. Все коммуникации рядом: газ высокого давления проходит в 300 метрах от участка, электричество идет по столбам вдоль участка, по водоснабжению нужно делать свою скважину и сливную яму. Поможем с согласованием и подключением электричества и газа! Участок огорожен забором, съезд с трассы и заезд на участок есть !!! град план есть!

20 000 000 Р
212 766 Р за сотку

8 958 791-84-03

Написать сообщение
Отправить сейчас

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

"ДОМ-ПЛОС" Агентство
На Авито с октября 2019
Рейтинг проверен

Подписаться на продавца
Контактное лицо: Светлана

№ 2321598531 - 8 февраля в 13:03 - 6272 просмотра (+1 сегодня)

Поиск объявлений

https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot_promnaznacheniya_2321598531?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYW9yW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2Oii1Ttmp0Mk5nVFpjTjd2T1ZUIj9MVLuYT8AAAA

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

Участок 80 сот. (промназначения)
Площадь: 80 сот.

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

15 000 000 Р
187 500 Р за сотку

8 938 541-78-90

Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Виктор
Частное лицо
На Авито с октября 2012
Документы проверены Эксперт - 8 из 10
10 объявлений пользователем

Подписаться на продавца

FORLAND В ЛИЗИНГ
ВЫГОДА ДО 500 000 РУБ.
Узнать больше

ВТБ

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

15 000 000 Р
187 500 Р за сотку

8 938 541-78-90

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Виктор
Частное лицо
На Авито с октября 2012
Документы проверены Эксперт - 4 из 5
10 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

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 - 7 февраля в 16:15 - 1545 просмотров (+1 сегодня)

Похожие объявления

Сообщения

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

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

43 000 000 Р
179 167 Р за сотку

8 915 640-41-00

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Агентство
На Авито с августа 2010
Надежный партнер Реализовано проверено
Документы проверены
Подписаться на продавца

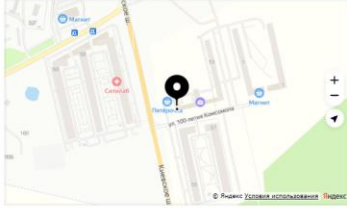
Об участке
Площадь: 240 сот.

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

Сообщения

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

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



43 000 000 Р
179 167 Р за сотку

8 915 640-41-00

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

«МАГАЗИН КВАРТИР»
Агентство
На Авито с августа 2010
Надежный партнер | Отзывы проверены
Документы проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Сергей Яковлевич

Описание

Предлагается в продаже земельный участок площадью 2,4 Га расположенный на выезде в п. Миловидово (Новый Смоленск). Участок категории: земли населенных пунктов, ВРИ: для с/х производства, зона ЖА (строительство жилых домов от 5 этажей и выше, торговых центров, офисная 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 «МАГАЗИН КВАРТИР»

№ 4030611035 · 18 февраля в 11:40 · 968 просмотров (11 сегодня)

Показывать

Похожие объявления

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

Участок 55 сот. (промназначения) на продажу в Смоленске | Продажа земельных уч...

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

Участок 55 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



9 700 000 Р
176 364 Р за сотку

8 938 541-60-84

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

автор
Частное лицо
На Авито с февраля 2015

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 55 сот. | Расстояние до центра города: 9 км

Расположение

Смоленская обл., Смоленский р-н, Корихотинское сельское поселение, пос. Плембаза



The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 55-sotka industrial plot in Smolensk. The listing title is "Участок 55 сот. (промназначения) на продажу в Смоленске | Продажа земельных у...". The price is 9,700,000 RUB. The plot area is 55 sotka, and the distance to the city center is 9 km. The location is in Smolensk Oblast, Korotkiy Sel'skiy Poseleniye, Priblaza. The description mentions a good road, a plot with road paving, and a 200 kW power supply. The listing is by a user named "Антон" (Anton), a private individual, who has been on Avito since February 2019. There are 5 reviews and a "Подписаться на продавца" (Subscribe to the seller) button. A T-Bank advertisement is visible on the right side of the listing.

https://www.avito.ru/smolensk/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot_promnaznacheniya_3372510745?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJwSksyY0VTeDF3WXhXczFkljt94P5oyz8AAAA

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 4.5-hectare agricultural plot in Volgograd. The listing title is "Участок 4,5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Волгограде | Продажа земельных участков...". The price is 5,000,000 RUB. The plot area is 450 sotka, and the distance to the city center is 19 km. The location is in Volgograd Oblast, Goroditskiy Sel'skiy Poseleniye, Orolovskaya. The description mentions a good road, a plot with road paving, and a 200 kW power supply. The listing is by a user named "Антон" (Anton), a private individual, who has been on Avito since February 2019. There are 4 reviews and a "Подписаться на продавца" (Subscribe to the seller) button. A PSB advertisement is visible on the right side of the listing.

Участок 4,5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Волгограде | Продажа земельных участков...

Об участке
Площадь: 450 сот. Расстояние до центра города: 19 км

Расположение
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Орловское сельское поселение, железнодорожная станция Орловка

5 000 000 Р
1111 Р за сотку
В ипотеку от 33 215 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 917 830-87-23

Рассчитать ипотеку

Реклама
Частное лицо
На Авито с января 2021
[Документы проверены](#)

4 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Описание
Продам Землю населенных пунктов, кадастровый номер 34-03-120004-685, (4,5 гектар) идеальный вариант для бизнеса - на федеральном трассе Саратов (Волгоград, рядом с новым мостом) стоимость 1 гектар 5 миллион рублей или можно на аренду 100000Р/месяц

Ипотека со скидкой на Авито

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

Сообщения

https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_4600636909?context=H4sIAAAAAA AAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYy9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Участок 2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Волгограде | Продажа земельных участков в...

Участок 2 га (СНТ, ДНП)
Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

2 200 000 Р
11 000 Р за сотку
В ипотеку от 21 590 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 960 870-16-69

Написать сообщение
Отправит: зарегистрированному пользователю

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торговаться?

Когда можно посмотреть?

Земельные участки
Агентство
На Авито с октября 2015
Завершено 8 объявлений
[Документы проверены](#)

5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Елена

Об участке
Площадь: 200 сот. Расстояние до центра города: 39 км

Расположение
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Р-22 Каспий, 930-й километр

Сообщения

Участок 2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Волгограде | Продажа земельных участков в...

2 200 000 Р
11 000 Р за сотку
Взносу от 21 590 Р/мес.
[Посмотреть схему](#)

8 960 870-16-69

[Написать сообщение](#)
Отправит на мобильный номер

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Земельный участок
Агентство
На Авито с октября 2015
Завершено 3 объявления
[Документы проверены](#)

5 объявлений пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
Елена

Описание
Продаю земельный участок площадью 2 Га, с кадастровым номером 34-03-050002-1231, находящийся вдоль трассы Р - 22 "Каспий" в Колтубанском сельском поселении Городищенского района, по направлению в Волгоград. Так же в продаже участки площадью 4 Га, 6 Га, 8 Га, 10 Га. Собственность.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
2 200 000 Р	3 000 000 Р

Первый взнос: 1 560 000 Р

Срок ипотеки: 30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка
Альфа-Банк	От 5.9% От 21 590 Р
БТБ	От 6% От 21 823 Р
Банк ДОМ.РФ	От 6% От 21 823 Р

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

Переходя к банкам, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 44-79710156 - 21 февраля в 14:54 - 439 просмотров (+1 сегодня)

[Показать все](#)

Сообщения

https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_4479710136?context=H4sIAAAAAA AA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhbnBwYXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Участок 1,5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Иловле | Продажа земельных участков в Ил...

Главная > ... > Земельный участок > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 1,5 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Об участке

Площадь: 150 сот.

Расстояние до центра города: 29 км

Расположение

Волгоградская обл., Городищенский р-н, Паншинское сельское поселение, хутор Паншина

[Скрыть карту](#)

1500 000 Р

10 000 Р за сотку

В ипотеку от 18 683 Р в мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 917 640-55-24

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торгуете?

Когда можно посмотреть?

N.K.

Частное лицо

18 Апреля 2017

[Документы проверены](#)

2 объявления пользователем

Подписаться на продавца

Резюме видеовстреч и чатов от ИИ

Участок 1,5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Иловле | Продажа земельных участков в И...

Об участке
Площадь: 150 сот. Расстояние до центра города: 29 км

Расположение
Волгоградская обл., Городищенский р-н, Паньинское сельское поселение, хутор Паньдино

Описание
СРОЧНО!
Продается участок в экологически чистом районе волгоградской области на берегу Дона. Участок подходит для строительства турбазы, санатория, теплиц, 1 собственник.
Возможен разумный торг

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
1 500 000 Р	3 000 000 Р

Первый взнос: Срок ипотеки:

1 500 000 Р
10 000 Р за сотку
В ипотеку от 18 683 Р/мес.
[Посмотреть скидку](#)

8 917 640-55-24

[Написать сообщение](#)

[Расчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Есть продать?](#) [Торг уместен?](#) [Когда можно посмотреть?](#)

МТС
Попробуйте сейчас

МТС Линк
Всё для общения и работы онлайн

Сообщения

https://www.avito.ru/ilovlya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_snt_dnp_2481986016?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjIJsbnhFBYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Участок 1,04 га (СНТ, ДНП) на продажу в Добруне | Продажа земельных участков...

Участок 1,04 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

3 500 000 Р
33 751 Р за сотку
В ипотеку от 27 279 Р/мес.
[Посмотреть скидку](#)

8 915 530-63-23

[Написать сообщение](#)

[Расчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Есть продать?](#) [Торг уместен?](#) [Когда можно посмотреть?](#)

МТС
Попробуйте сейчас

МТС Линк
Всё для общения и работы онлайн

Об участке
Площадь: 103,7 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение
Брянская обл., Брянский р-н, Добрунское сельское поселение

[Скрыть карту](#)

<https://www.avito.ru/user/cec456b859f0ac37b908db8628857d4/profile?id=550494810&>

Поиск

Участок 1,04 га (СНТ, ДНП) на продажу в Добруне | Продажа земельных участков...

3 500 000 Р
33 791 Р за сотку
В ипотеку от 27 279 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 915 530-63-23

Написать сообщение
Получает в течение дня

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продать? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Сергей
Частное лицо
На Авито с апреля 2015

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Виртуальный ассистент подведет итоги ваших встреч и переписок

Линк

Сообщения

https://www.avito.ru/dobrun/zemelnye_uchastki/uchastok_104_ga_snt_dnp_550494810

Участок 5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Выгоницах | Продажа земельных участков в...

9 380 000 Р
18 760 Р за сотку
В ипотеку от 51 957 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продать? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Физ. лицо
Агентство
На Авито с июля 2014
[Документы проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Avito

Об участке

Площадь: 500 сот.

Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

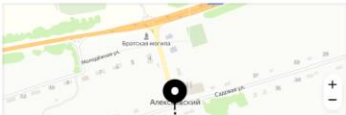
Брянская обл., Выгоничский р-н, Хмелевское сельское поселение, пос. Алексеевский

Сообщения

Участок 5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Выгоничах | Продажа земельных участков в...

Об участке
Площадь: 500 сот. Расстояние до центра города: 17 км

Расположение
Брянская обл., Выгоничский р-н, Хмелевское сельское поселение, пос. Алексеевский [Скрыть карту»](#)



Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
9 380 000 Р	3 000 000 Р
Первый взнос 3 714 000 Р	Срок ипотеки 30 лет

9 380 000 Р
18 760 Р за сотку
В ипотеку от 51 957 Р/мес.
[Посмотреть онлайн](#)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#) [Когда можно посмотреть?](#)

Физ лицо
Агентство
На Авито с июля 2014
[Документы проверены](#)

[Подписаться на новости](#)
Контактное лицо:
Александр

[https://www.avito.ru/vygonichi/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_2309397068?context=H4sIAAAAAA
AA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbnBvYXW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/vygonichi/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_2309397068?context=H4sIAAAAAA
AA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbnBvYXW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

32 группа 1

Участок 8,15 га (СНТ, ДНП) на продажу в Брянске | Продажа земельных учас...

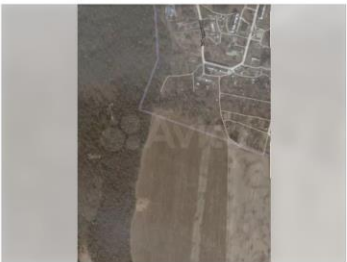
www.avito.ru

Участок 8,15 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





Об участке

Площадь: 815 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

Расположение

Брянская обл., Брянский р-н, Мичуринское сельское поселение, д. Меркулиеве, Воинская ул.

Скрыть карту



14 999 999 Р

18 405 Р за сотку

В ипотеку от 75 543 Р в мес.

Посмотреть онлайн

8 904 562-44-12

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаётся?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

21 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Авито

Частное лицо

18+ Авто с июля 2020

Экспликация: -75 кг СДП

А

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Avito

Сообщения

Поиск

11:38 25.02.2025

Участок 8,15 га (СНТ, ДНП) на продажу в Брянске | Продажа земельных участ...

Об участке
Площадь: 815 сот. Расстояние до центра города: 14 км

Расположение
Брянская обл., Брянский р-н, Милутиновское сельское поселение, д. Меркульево, Военная ул.

Описание
Участок в п. Меркульево (Военный городок). Рядом п. Теменики и д. Трубино. Все коммуникации рядом, возможен перевод под ИЖС. Удобный подъезд от Смоленской трассы и от Международного аэропорта "Брянск". Участок граничит с лесным массивом. В поселке расположены Завод ГК ДИАЛ, Брянская Цефронная фабрика, производство маслоседелов, производственное КФХ «Редина Е.В.» 32-02-0370103-186. Возможна сдача в аренду по договоренности.

Ипотека со скидкой на Авито
Стоимость земли: 14 999 999 Р
Стоимость дома: 3 000 000 Р

14 999 999 Р
18 405 Р за сотку
В ипотеку от 75 543 Р в мес.
Посмотреть скидки

8 904 562-44-12

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Анна
Частное лицо
На Авито с мая 2020
Звонки: +7 917 000 000 000
21 объявление пользователя
Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/bryansk/zemelnye_uchastki/uchastok_815_ga_snt_dnp_2293401117?context=H4sIAAAAAA AA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Участок 2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Пешково | Продажа земельных участ...

Участок 2 га (СНТ, ДНП)
Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

4 200 000 Р
21 000 Р за сотку
В ипотеку от 29 894 Р в мес.
Посмотреть скидки

8 958 470-33-79

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Алексей
Частное лицо
На Авито с мая 2017
Завершено 23 объявления
Документы проверены
Звонки: +121 000 000 000
5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Avito

Участок 2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Пешково | Продажа земельных участков...

Об участке
Площадь: 200 сот.

Расположение
Ростовская обл., Азовский р н. с. Пешково, ул. Карла Маркса, 1 [Скрыть карту](#)

Описание
Продано участок 2 гектара, 70 соток отсыпано боем кирпича и забетонированные столбы под проф лист, остальное земля.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
4 200 000 Р	3 000 000 Р

4 200 000 Р
21 000 Р за сотку
Взносу от 29 894 Р/мес.
[Посмотреть схему](#)

8 958 470-33-79

[Написать сообщение](#)
Отвечает оперативно

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Есть продажи?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Алексей
Частное лицо
На Авито с мая 2017
Завершено 23 объявления
[Документы проверены](#)
[Фиксшад -121 тонн CO₂](#)

5 обязательных пользователей
[Подписаться на продавца](#)

https://www.avito.ru/peshkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_2787326760?context=H4sIAAAAAA AA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbnBvYXW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Участок 6 га (СНТ, ДНП) на продажу в Самарском | Продажа земельных учас...

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

Участок 6 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

12 000 000 ₽
 20 000 ₽ за сотку
 В ипотеку от 62 279 ₽ в мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 797-46-87

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаю? Торгуем ещё?

Когда можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 600 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Ростовская обл., Азовский р-н, Задонское сельское поселение,
 пос. Кавьинский, ул. Ленина, 29 [Скрыть карту»](#)

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Avito

Участок 6 га (СНТ, ДНП) на продажу в Самарском | Продажа земельных учас...

Об участке
Площадь: 600 сот. Расстояние до центра города: 6 км

Расположение
Ростовская обл., Азовский р-н, Задонское сельское поселение, пос. Кавальский, ул. Левина, 29

Описание
Продается 6 га.
Продается земля для строительства поселка, 40 км от Ростова на Дону по трассе М4. Поле находится в середине поселка, по меже протекает река Эльбурд. Назначение земель - поселковая. В навигаторе можно забить посёлок Кавальский. Это и есть точка ориентира и сама земля.

Ипотека со скидкой на Авито
Стоимость земли: 12 000 000 ₽
Стоимость дома: 3 000 000 ₽

12 000 000 ₽
20 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 62 279 ₽ мес.
Посмотреть скидки

8 958 797-46-87

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торговаться? Когда можно посмотреть?

Валерия
Частное лицо
На Авито с ноября 2017
Завершено 3 объявления
Документы проверены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1316638035?context=H4sIAAAAAA AAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBFBYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Участок 100 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Самарском | Продажа земельных...

Участок 100 сот. (СНТ, ДНП)
Площадь: 100 сот. Расстояние до центра города: 7 км

3 900 000 ₽
39 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 28 648 ₽ мес.
Посмотреть скидки

8 961 270-39-10

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торговаться? Когда можно посмотреть?

Результат профиля: Агентство
На Авито с сентября 2019
Надёжный партнер Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Фериде

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Avito

The screenshot displays two web pages on a Windows 10 desktop. The top browser window shows an Avito listing for a land plot (участок 100 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Самарском). The listing includes a map, a price of 3,900,000 RUB, and various details about the plot's location and features. The bottom browser window shows the NSPD Geoportal, which provides detailed cadastral information for the same land plot, including its area, status, and ownership details. A map on the right side of the NSPD page shows the plot's location within a larger geographical context.

Avito Listing Details:

- Участок 100 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Самарском | Продажа земельных...**
- 3 900 000 Р**
- 8 961 270-39-10**
- Описание:**
 - ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ 1 ГА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ВОЗЛЕ ТРАССЫ, У БЕРЕГА РЕКИ ЕЛЬБУЗД, СЕВЕРНЕЕ ХУТОРА ЕЛЬБУЗД.
 - расположение возле трассы с великоколесной транспортной развязкой в оба направления (35-45 минут езды до Ростова);
 - имеет свой выход к реке - со всеми вытекающими из этого возможностями;
 - расположение возле хутора Ельбузд и СТ "Икарус" - возможность газификации и электрификации;
 - УВАЖАЕМЫЕ ДЕЛОВЫЕ ЛЮДИ! Нет сомнения, что Вы увидите в этой территории ещё больше интересных факторов для выгодного вложения своих перспективных планов!
 - Кадастровый номер участка - 61:01:0600020:3585
 - Фото сделаны со стороны трассы. Прилагается схема участка с кадастровой карты.
- Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость земли	Стоимость дома
3 900 000 Р	3 000 000 Р
Первый взнос: 2 070 000 Р	Срок ипотеки: 30 лет

NSPD Geoportal Details:

- Вид объекта недвижимости:** Земельный участок
- Вид земельного участка:** Землепользование
- Дата присвоения:** 22.09.2020
- Кадастровый номер:** 61:01:0600020:3585
- Кадастровый квартал:** 61:01:0600020
- Адрес:** Ростовская область, р-н Азовский, севернее х. Ельбузд
- Площадь уточненная:** 9 949 кв. м
- Площадь декларированная:** -
- Площадь:** -
- Статус:** Учтенный
- Категория земель:** Земли сельскохозяйственного назначения
- Вид разрешенного использования:** Для сельскохозяйственного использования
- Форма собственности:** Частная
- Кадастровая стоимость:** 169 630,45 руб.

https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._snt_dnp_3330187781?context=H4sIAAA_AAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhbnB5aW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Участок 13 га (СНТ, ДНП) на продажу в Северной | Продажа земельных уча...

Участок 13 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



25 000 000 Р
19 231 Р за сотку
В ипотеку от 117 511 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 425-99-20

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#) [Когда можно посмотреть?](#)

[Запустить рекламу](#)

Светлана
Частное лицо
На Авито с октября 2018
[Знакомства: -49 шт.](#)

2 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Об участке
Площадь: 1300 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Расположение
Краснодарский край, Северский р-н, Азовское сельское поселение
[Показать карту](#)

Описание
Предлагаем к покупке земельный участок 13 га с уникальным местоположением! Участок расположен в Краснодарском крае, Северском районе, в 3 км от трассы Краснодар - Новороссийск, рядом со станцией Северской и Азовской. 3,8 га в собственности - земли с/х назначения, 9,2 га в долгосрочной аренде (49 лет) - лесной массив с разрешённым использованием для рекреационной деятельности. Внутри участка расположен пруд «Глубокий» площадью 5,3 га, глубиной 5-6 м. Пруд зарыблен, не пересыхает, т.к. имеет большую долю родниковой подпитки. 3/4 у находится на возвышенности около 100 м над уровнем моря, имеет небольшие покаты к природным отводным балкам. Рядом находится известная гора Сибир-Баши (12км), начинается Северо-Кавказский горный хребет, недалеко протекает река Убин. Живописное, уникальное место, которое идеально может подойти для строительства коттеджного посёлка закрытого типа, загородных усадеб, таунхаусов, базы отдыха, семейного имения, загородного отдыха... Удивительное место, которое сочетает в себе тишину, первозданную красоту, колоссальную природную энергетику и близость к городскому комфорту. Находится в 30 км от г. Краснодар, в 90 км от г. Новороссийск. В настоящий момент электроэнергия подолблена мощностью 15 кВт с возможностью последующего увеличения до 120 кВт. Кадастровые номера: 23-26-0301000-1303, -1305, -1316, -1317, -1318, -1319, -1090 и 23-26-1201006-816

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
25 000 000 Р	3 000 000 Р

Первый взнос: Срок ипотеки:

https://www.avito.ru/severskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_snt_dnp_2442955514?context=H4sIAAAAAA AAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs b2Nh bFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

The image displays two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The listing is for a 3.2-hectare land plot (Участок 3,2 га (СНТ, ДНП)) located in Afipskiy (Афипский). The price is 10,500,000 rubles. The listing includes a photo of the land, a map showing its location, and contact information for the seller, Vladislav (Владислав).

Участок 3,2 га (СНТ, ДНП)
10 500 000 ₽
32 813 ₽ за сотку
В ипотеку от 56 051 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 965 458-02-69
Написать сообщение
Расчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Есть ли продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?
Владислав
Агентство
Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 320 сот. Расстояние до центра города: 3 км

Расположение
Краснодарский край, Северский р-н, Афипское городское поселение, хутор Водочанка, ул. Водочанка, 5

Описание
Код объекта: 1120767.
В продаже земельный участок 3,2 га. В данный момент для с/х использования. Подходит под СНТ. Рядом размежеванный массив, ТП на границе, можно без проблем подключить.
Если вас заинтересовало данное предложение, звоните! Расскажу все подробности.

Ипотека со скидкой на Авито
Стоимость земли: 10 500 000 ₽
Стоимость дома: 3 000 000 ₽
Первый взнос: Срок ипотеки:

[https://www.avito.ru/afipskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_4676654475?context=H4sIAAAAAA
AA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBFBjYwW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/afipskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_4676654475?context=H4sIAAAAAA
AA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBFBjYwW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

The screenshot shows the Avito website interface for a land plot listing. The browser address bar shows the URL: https://www.avito.ru/azovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_3740050682?context=H4sIAAAAAA...

Участок 10 га (СНТ, ДНП) на продажу в Азовской | Продажа земельных участ...

Участок 10 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

30 000 000 Р
30 000 Р за сотку
В ипотеку от 138 496 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 933 889-72-21

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? | Торгуем? | Когда можно посмотреть?

Денис
Частное лицо
На Avito с апреля 2021

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 1000 сот. | Расстояние до центра города: 5 км

Расположение
Краснодарский край, 03К-423 | [Показать карту](#)

Описание
земельный участок с/х назначения, примыкает к границам поселения, участок расположен между станцией Азовской и Убинской в 45 км от Краснодара. Экологически чистая зона, вид на предгорья. На границе участка есть свет, неподалеку проходит газопровод и водопровод. 500 метрах ведется строительство коттеджного поселка от ГК ТОНЧО. Ранее земля использовалась под виноградники. Земля на возвышенности, не подтапливает (в горных районах это важно) собственник.

23-26-0000000-5542

Ипотека со скидкой на Avito

Стоимость земли	Стоимость дома
30 000 000 Р	3 000 000 Р

Первый взнос: 9 900 000 Р | Срок ипотеки: 30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк ДОМ.РФ | Альфа-Банк

Сообщения

https://www.avito.ru/azovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_3740050682?context=H4sIAAAAAA...
AAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYXNlbnR5bW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

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

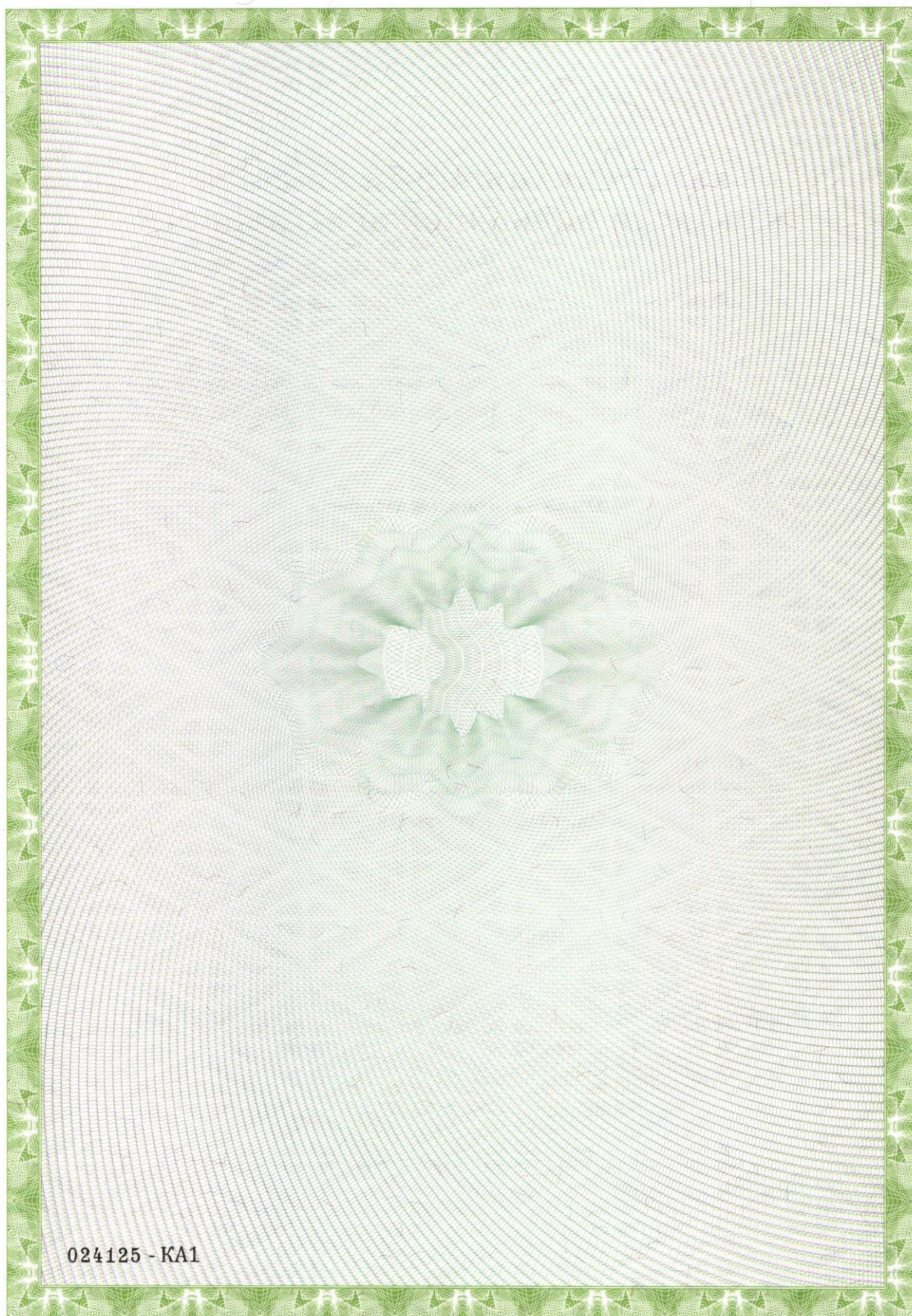
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

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.



**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 получен. С упомянутыми

Правилами страхования ознакомлен.

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



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

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2681786408

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

Дата выдачи полиса «17» сентября 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Носова Ирина Петровна РТ, г. Казань, ул. Химик, д. 45а, кв. 122 Паспорт серия 8803 663651 Выдан Отделом внутренних дел Моркинского района Республики Марий Эл
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 02.10.2024 г. по 24 часа 00 минут 01.10.2025 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с 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 (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2681786408 от «17» сентября 2024 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	
Код 19334524	

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

Страхователь

М.П.

(подпись)

