

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 № 5463

**об оценке земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под размещение объектов придорожного сервиса, кадастровый номер 59:07:2390101:559, общей площадью 34 953 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино**

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

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»

Дата оценки: 29.12.2025 г.

Дата составления отчета: 29.12.2025 г.

Казань 2025 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....                                                                                                                                                     | 3  |
| 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....                                                                                                                                                        | 4  |
| 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....                                                                                                                                                  | 7  |
| 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ<br>ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) .....                                                        | 9  |
| 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....                                                                                                                                      | 12 |
| 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ<br>ПРИМЕНЕНИЯ.....                                                                                              | 13 |
| 6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. 15                                                                                                     |    |
| 7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С<br>УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....                                                               | 18 |
| 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                 | 19 |
| 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ<br>ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....                                                                      | 26 |
| 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....                                                                                                                              | 46 |
| 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С<br>ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К<br>ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... | 47 |
| 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....                                                                                                            | 52 |
| 13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....                                                                                                               | 62 |
| 14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....                                                                                                                                   | 63 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ .....                                                                                                                                                                 | 64 |

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт» и ООО «КонТраст» и Техническим заданием № 221 от 09.12.2025 г. к указанному договору, нами была произведена оценка земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под размещение объектов придорожного сервиса, кадастровый номер 59:07:2390101:559, общей площадью 34 953 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино.

Дата определения стоимости объекта оценки – 29.12.2025 г.

Вид стоимости – справедливая.

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

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 29.12.2025 г. составляет:

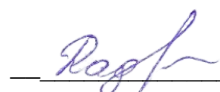
**63 055 212 (Шестьдесят три миллиона пятьдесят пять тысяч двести двенадцать) рублей<sup>1</sup>,  
а именно:**

| Наименование объекта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Площадь,<br>кв. м. | Справедливая<br>стоимость, руб. | Справедливая<br>стоимость,<br>руб./кв. м |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| 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, вид разрешенного использования: под размещение объектов придорожного сервиса, кадастровый номер 59:07:2390101:559, общей площадью 34 953 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино | 34 953             | 63 055 212                      | 1 804                                    |

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

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

Оценщик

 Радыгина А.С.

<sup>1</sup> Согласно ст. 146-2 пп.6 Налогового кодекса Российской Федерации сделки купли-продажи земли не облагаются НДС

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей                                | Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под размещение объектов придорожного сервиса, кад.№59:07:2390101:559, общей площадью 34 953 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино                                                                                                                                                                                                         |
| Имущественные права на объект оценки                                                                                                       | Вид права: Общая долевая собственность<br>Субъект права: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «АК БАРС – Горизонт»<br>Ограничения (обременения): Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Общая долевая собственность<br>Ограничения (обременения): Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Цель оценки (необходимость проведения оценки <sup>2</sup> )                                                                                | Определение стоимости объекта оценки для определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, для определения целесообразности (эффективности) совершаемых Заказчиком сделок с имуществом, составляющим Фонд, а также для принятия Заказчиком иных решений по доверительному управлению Фондом.<br>Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»                                                                                                                                                                                                    |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):                                    | Оценщику не известны                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Соблюдение требований законодательства России:                                                                                             | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на 14.02.2024 г.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Вид стоимости и предпосылки стоимости                                                                                                      | Справедливая стоимость<br>Предпосылки стоимости – стандартные рыночные (при наиболее эффективном использовании).<br>Основания для установления предпосылок: Приказ Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...» установлено, что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость».<br>Справедливая стоимость объекта оценки определяется в отчете как иная расчетная величина.<br>Иные расчетные величины: справедливая стоимость объекта оценки (определение справедливой стоимости закреплено в Приказе Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...»). |
| Дата оценки                                                                                                                                | 29.12.2025г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Срок выполнения работ по оценке                                                                                                            | С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 29.12.2025г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком                                                                          | Выписка из ЕГРН                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:                                                             | Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов                                                  | Не привлекаются                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

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

|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                                                               | Осмотр объекта оценки не предусмотрен.<br>Оценка проводится с учетом допущения, что 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, фотоматериалы содержатся в архиве Исполнителя                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки       | Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течении 6 месяцев с даты составления отчета об оценке                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Форма составления отчета                                                                         | Отчет составляется на бумажном носителе и/или в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Формы представления итоговой стоимости                                                           | Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:       | Не требуется                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка                                   | <p>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.</p> <p>2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.</p> <p>6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.</p> <p>7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.</p> <p>8. Мнение Исполнителя относительно вида стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется</p> |

|                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                              | <p>надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.</p> <p>9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно вида стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</p> <p>10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты                                                                   | <p>1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ (с изменениями на 14.02.2024 г.)</p> <p>2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»</li> <li>- «Виды стоимости (ФСО II)»</li> <li>- «Процесс оценки (ФСО III)»</li> <li>- «Задание на оценку (ФСО IV)»</li> <li>- «Подходы и методы оценки (ФСО V)»</li> <li>- «Отчет об оценке (ФСО VI)»</li> </ul> <p>Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (с изменениями на 14.04.2022 г.).</p> <p>4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации.</p> <p>5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик</p> |
| Заказчик отчета об оценке (организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения) | <p>ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт», ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002, местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Основание проведения оценки                              | Договор № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке и Техническое задание №221 от 09.12.2025 г. к указанному договору, заключенному между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт» и ООО «Кон-Траст»                                                                                                                                                                                                                                         |
| Порядковый номер отчета:                                 | 5463                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки  | 29.12.2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Дата составления отчета                                  | 29.12.2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Объект оценки                                            | 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, вид разрешенного использования: под размещение объектов придорожного сервиса, кад.№59:07:2390101:559, общей площадью 34 953 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино |

### Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под размещение объектов придорожного сервиса, кадастровый номер 59:07:2390101:559, общей площадью 34 953 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино, составляет на 29.12.2025 г.:

**63 055 212 (Шестьдесят три миллиона пятьдесят пять тысяч двести двенадцать) рублей<sup>3</sup>,  
а именно:**

| Наименование объекта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Площадь,<br>кв. м. | Справедливая<br>стоимость, руб. | Справедливая<br>стоимость,<br>руб./кв. м |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| 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, вид разрешенного использования: под размещение объектов придорожного сервиса, кадастровый номер 59:07:2390101:559, общей площадью 34 953 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино | 34 953             | 63 055 212                      | 1 804                                    |

### 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.

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

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

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

7. Осмотр объекта оценки не предусмотрен. Оценка проводится с учетом допущения, что 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 (20.06.2024 г.), фотоматериалы содержатся в архиве Исполнителя.

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

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

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

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

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

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Осмотр объекта оценки не предусмотрен. Оценка проводится с учетом допущения, что 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 (20.06.2024 г.), фотоматериалы содержатся в архиве Исполнителя.

16. 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.

17. 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.

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии со ст. 3 Закона Российской Федерации № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности" от 29.07.1998 г. (ред. от 14.02.2024), под рыночной стоимостью Объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

### 5.1. Федеральные стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

### 5.2. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

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

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

### 5.3. Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| Характеристика                                                             | Описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Количественные и качественные характеристики объекта оценки                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Правовая и техническая документация, предоставленная Заказчиком;</li> <li>Данные Национальной системе пространственных данных»: <a href="https://nspd.gov.ru">https://nspd.gov.ru</a>;</li> <li>Интернет сервис Яндекс-карты: <a href="https://www.maps.yandex.ru/">https://www.maps.yandex.ru/</a></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Перечень использованных интернет-сайтов                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li><a href="https://www.maps.yandex.ru">https://www.maps.yandex.ru</a></li> <li><a href="http://economy.gov.ru">http://economy.gov.ru</a></li> <li><a href="http://www.consultant.ru">http://www.consultant.ru</a></li> <li><a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a></li> <li><a href="https://ru.wikipedia.org">https://ru.wikipedia.org</a> и др.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Предложения о продаже объектов-аналогов                                    | <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> , <a href="https://cian.ru/">https://cian.ru/</a> и др.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Значение корректировок стоимости объектов-аналогов в сравнительном подходе | <ul style="list-style-type: none"> <li>Данные исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» (<a href="https://statrielt.ru/">https://statrielt.ru/</a>)</li> <li>«Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.</li> <li>«Справочник Оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                     |
| Перечень использованных нормативно-правовых источников информации          | <ol style="list-style-type: none"> <li>ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (последняя редакция);</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611)</li> <li>Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.</li> </ol> |
| Перечень использованных литературных источников                            | <ol style="list-style-type: none"> <li>«Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г. Грязновой, д.э.н. проф. М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005, стр.496.</li> <li>Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2016.</li> <li>С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с.</li> <li>В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. - Спб.: Питер, 2013, - 384.</li> <li>Озеров Е.С. «Экономическая оценка недвижимой собственности». СПб.: Издательство «Издательство Политехнического университета», 2013</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Объектом оценки является: Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под размещение объектов придорожного сервиса, кадастровый номер 59:07:2390101:559, общей площадью 34 953 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино.

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

- Выписка из ЕГРН от 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123879088.

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

1. Интернет-сервис «Яндекс. Карты» - <https://yandex.ru/maps/>.
2. Данные Национальной системе пространственных данных» (<https://nspd.gov.ru>);
3. Справочная информация по объектам недвижимости <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>
4. Иные источники информации. Для удобства чтения ссылки приведены в тексте отчета.

### 8.2. Сведения об объекте оценки

Таблица 8.1 Общие сведения об объекте оценки

| Показатель                               | Значение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Общие сведения:</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Объект оценки                            | Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радио-вещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под размещение объектов придорожного сервиса, кадастровый номер 59:07:2390101:559, общей площадью 34 953 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино |
| Адрес                                    | Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Площадь                                  | 34 953                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Кадастровый номер                        | 59:07:2390101:559                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Кадастровая стоимость                    | 11 387 337,87                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| УПКСЗУ, руб.                             | 325,79                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 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                | Под размещение объектов придорожного сервиса                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Балансовая стоимость, руб.               | Заказчиком не предоставлена                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Сведения об имущественных правах:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Имущественные права на объект оценки     | Общая долевая собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Субъект права                            | Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС-Горизонт"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Правоустанавливающий документ            | Выписка из ЕГРН от 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123879088                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ограничения и обременения                | Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

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

| Характеристика                                                  | Описание                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) | Вид права: общая долевая собственность<br>Субъект права: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС-Горизонт"<br>Ограничение (обременения): не зарегистрировано |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки                    | Право собственности                                                                                                                                                       |
| Правоустанавливающие и право подтверждающие документы           | Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости                                  |

Таблица 8.3 Сведения о собственнике (юридическом лице)

| Реквизиты юридического лица                    |                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Полное наименование                            | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ Закрытый паевой инвестиционный 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                                                                                                                           |

#### Обременения/ограничения:

Согласно данным выписки из ЕГРН, земельный участок имеет обременение в виде доверительного управления.

Оценщик определял справедливую стоимость объектов оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений и ограничений.

Технические параметры объекта оценки установлены на основании правоустанавливающих документов и сведений, предоставленных Заказчиком. 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 оцениваемого земельного участка не выявлены.

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

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

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

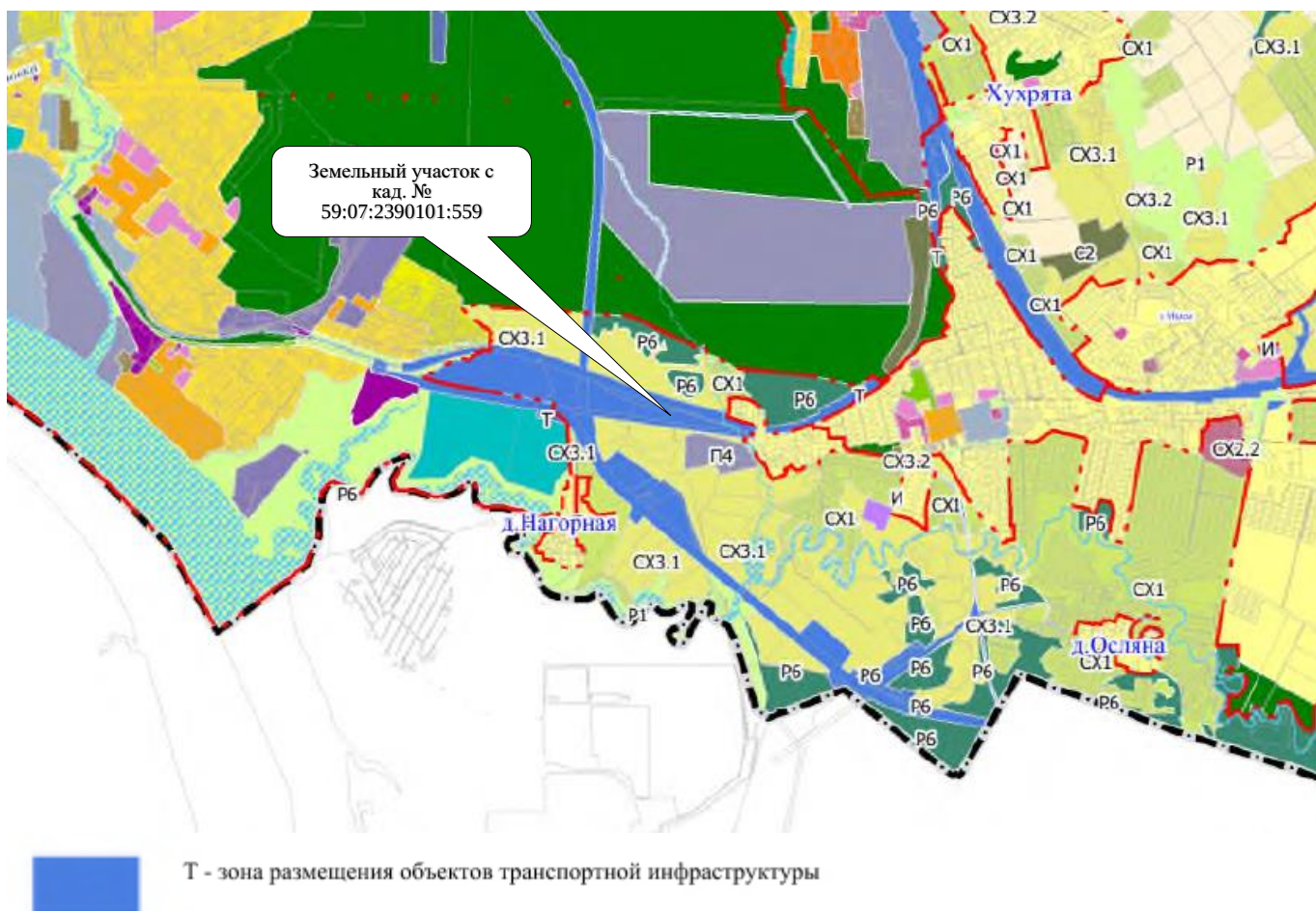
**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость:** исполнителем не выявлены.

#### 8.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Объект оценки находится вблизи г. Краснокамск вдоль трассы Пермь-Краснокамск по адресу: Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино. Окружение объекта оценки представлено земельными участками промышленного и сельскохозяйственного назначения.

Согласно Правилам землепользования и застройки Краснокамского городского округа<sup>4</sup>, оцениваемый земельный участок расположен в зоне Т – Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры.

<sup>4</sup> [https://krasnokamsk.ru/Organy-vlasti/Gradostroitelstvo/pravila\\_zemlepolzovaniya\\_i\\_zastrojki/6-page/](https://krasnokamsk.ru/Organy-vlasti/Gradostroitelstvo/pravila_zemlepolzovaniya_i_zastrojki/6-page/)



### Краткий обзор региона

**Пермский край** — субъект Российской Федерации, расположенный на востоке Европейской части России. Входит в Приволжский федеральный округ и Уральский экономический район. Административный центр края — город Пермь. Площадь 160 237 км². Население 2 483 633 чел. (2025). В состав края входит Коми-Пермяцкий округ.

Находится в восточной части Восточно-Европейской равнины и на западных склонах Среднего и Северного Урала, в бассейне реки Кама. Граничит на севере с Республикой Коми, на востоке со Свердловской областью, на юге с Башкортостаном, на западе с Удмуртией, на северо-западе с Кировской областью.

Административно-территориальное деление: 33 административных района; 25 городов, из них 14 краевого и 11 районного значения; 26 посёлков городского типа; закрытое административно-территориальное образование Звёздный и Коми-Пермяцкий округ как административно-территориальная единица с особым статусом.

## Карта Пермского края

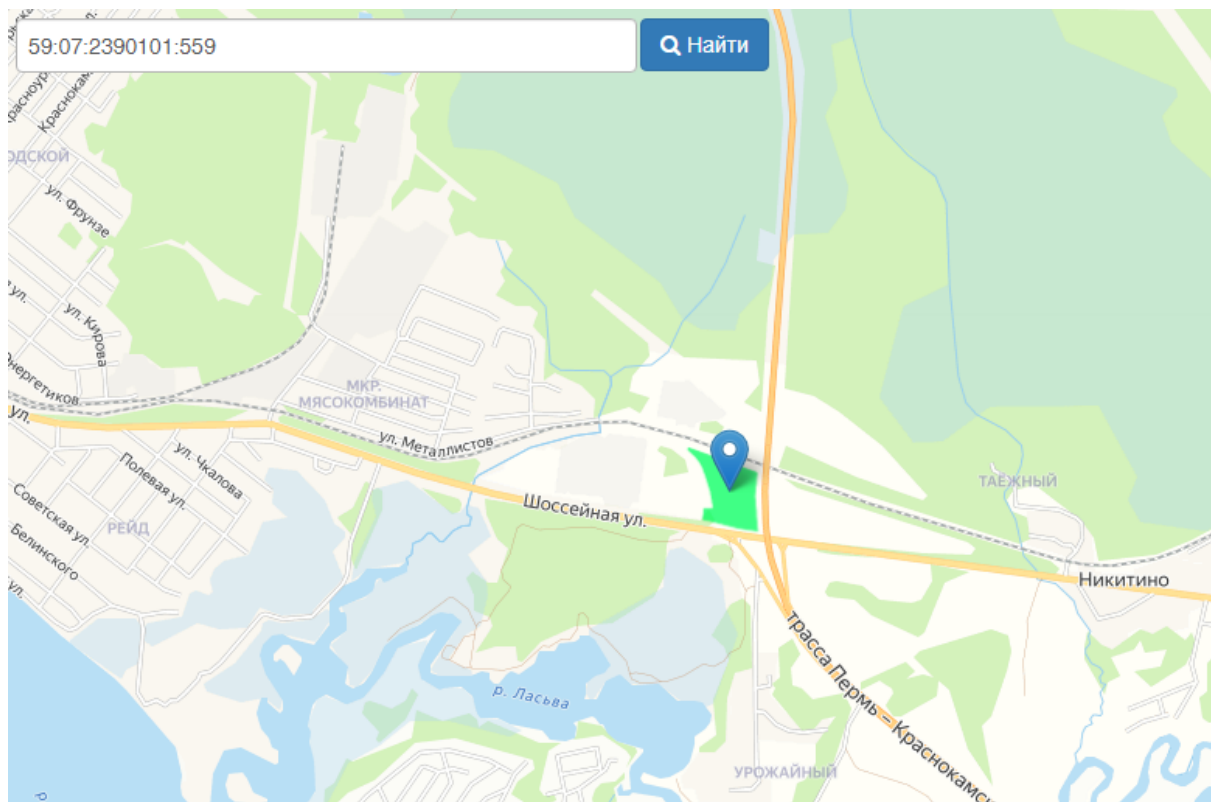
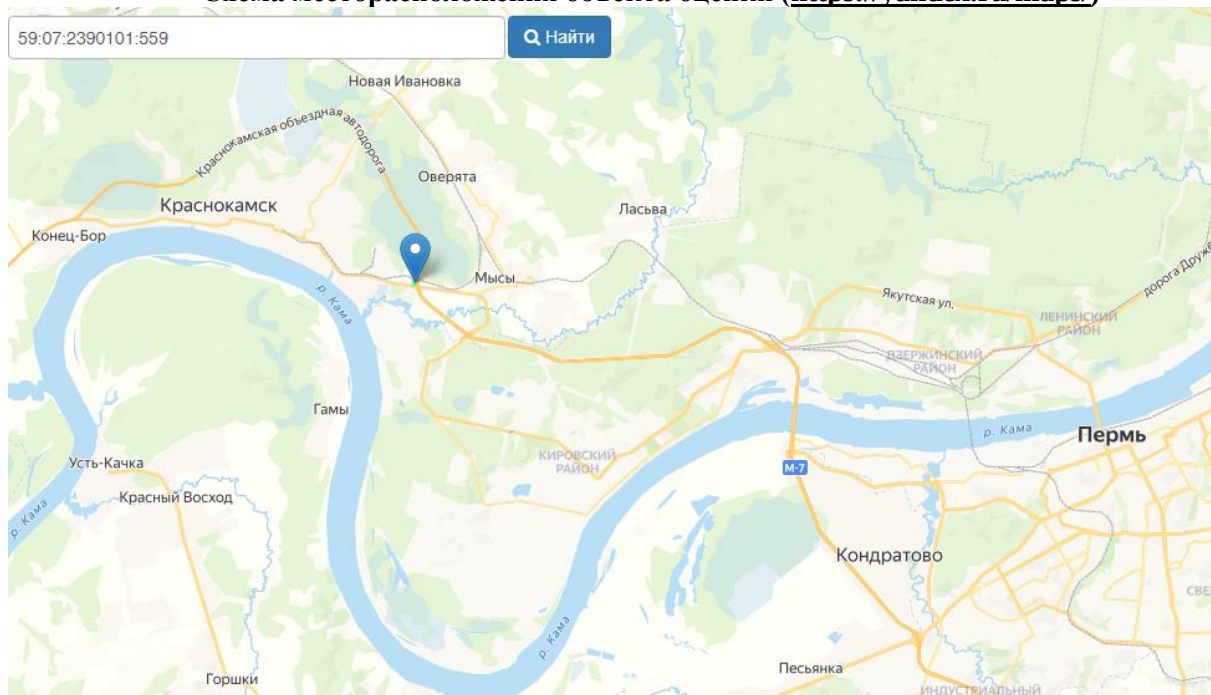


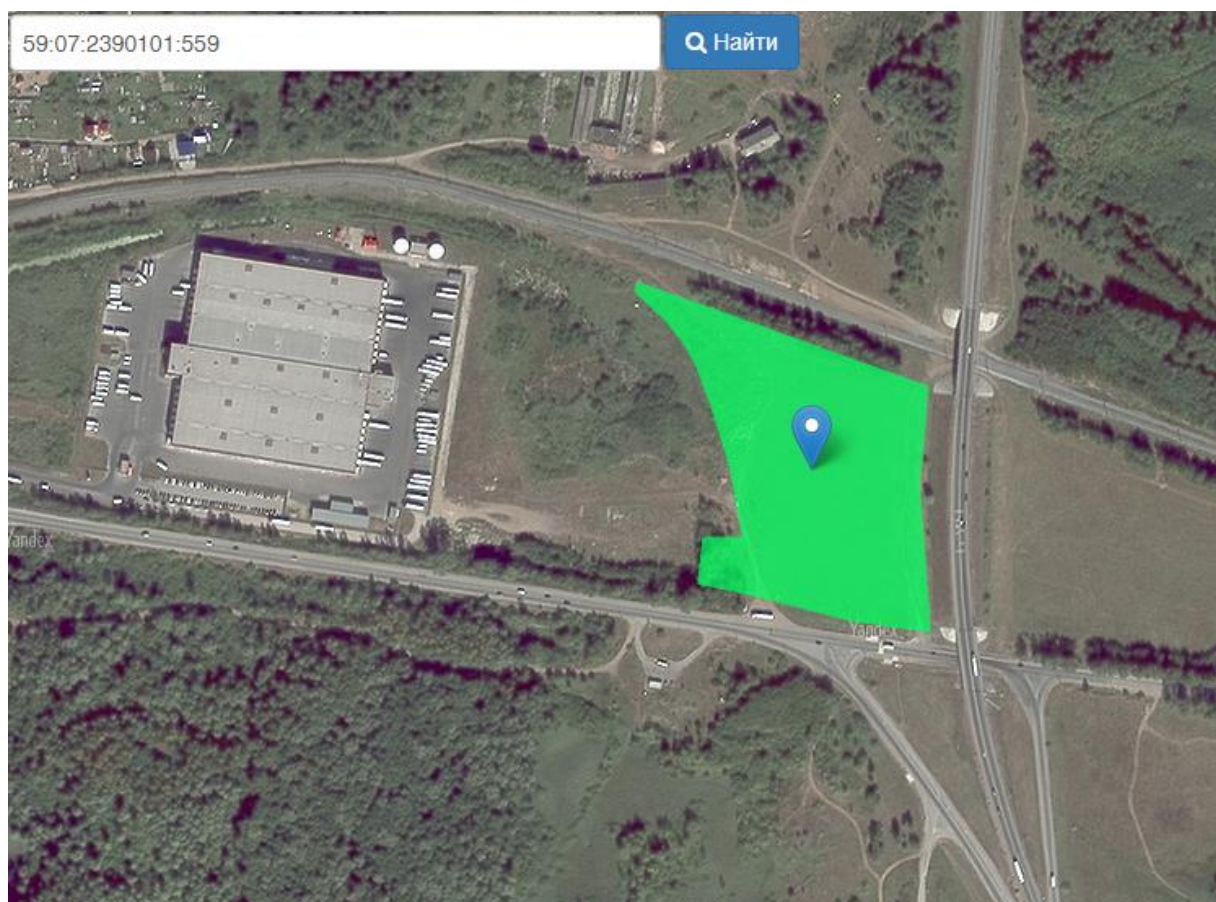
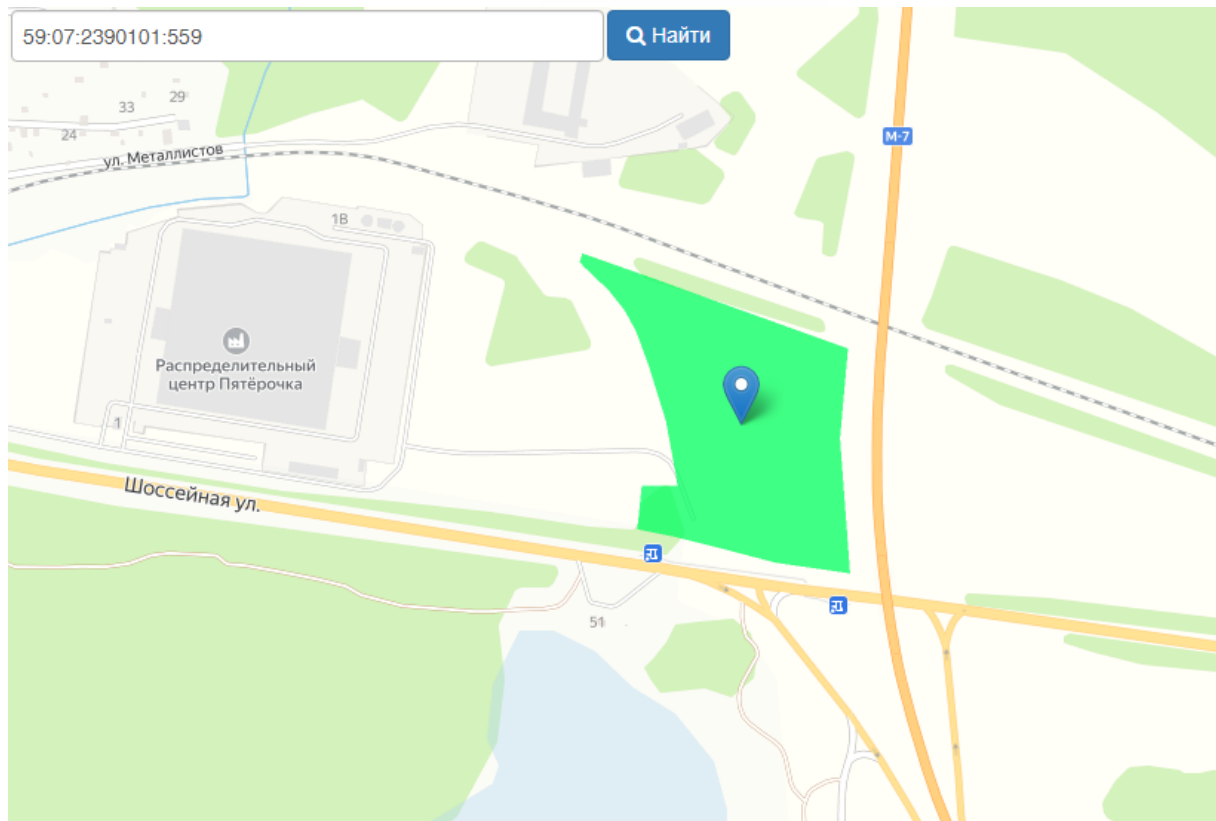
## Население

| Численность населения |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1897 <sup>[38]</sup>  | 1939 <sup>[39]</sup> | 1959 <sup>[40]</sup> | 1970 <sup>[41]</sup> | 1975 <sup>[42]</sup> | 1979 <sup>[43]</sup> | 1987 <sup>[44]</sup> | 1989 <sup>[45]</sup> | 1990 <sup>[46]</sup> |
| 1 334 110             | ↗2 087 518           | ↗2 992 876           | ↗3 023 443           | ↘2 986 000           | ↗3 011 540           | ↗3 071 000           | ↗3 099 994           | ↘3 027 958           |
| 1991 <sup>[46]</sup>  | 1992 <sup>[46]</sup> | 1993 <sup>[46]</sup> | 1994 <sup>[46]</sup> | 1995 <sup>[46]</sup> | 1996 <sup>[46]</sup> | 1997 <sup>[46]</sup> | 1998 <sup>[46]</sup> | 1999 <sup>[46]</sup> |
| ↘3 022 108            | ↘3 012 524           | ↘3 003 412           | ↘2 982 229           | ↘2 963 942           | ↘2 943 491           | ↘2 926 057           | ↘2 909 664           | ↘2 896 771           |
| 2000 <sup>[46]</sup>  | 2001 <sup>[46]</sup> | 2002 <sup>[47]</sup> | 2003 <sup>[46]</sup> | 2004 <sup>[46]</sup> | 2005 <sup>[46]</sup> | 2006 <sup>[46]</sup> | 2007 <sup>[46]</sup> | 2008 <sup>[46]</sup> |
| ↘2 878 903            | ↘2 858 588           | ↘2 819 421           | ↘2 813 770           | ↘2 791 036           | ↘2 769 805           | ↘2 748 233           | ↘2 730 892           | ↘2 718 227           |
| 2009 <sup>[48]</sup>  | 2010 <sup>[49]</sup> | 2011 <sup>[50]</sup> | 2012 <sup>[51]</sup> | 2013 <sup>[52]</sup> | 2014 <sup>[53]</sup> | 2015 <sup>[54]</sup> | 2016 <sup>[55]</sup> | 2017 <sup>[56]</sup> |
| ↘2 708 419            | ↘2 635 276           | ↘2 633 550           | ↘2 631 073           | ↗2 634 461           | ↗2 636 154           | ↗2 637 032           | ↘2 634 409           | ↘2 632 097           |
| 2018 <sup>[57]</sup>  | 2019 <sup>[58]</sup> | 2020 <sup>[59]</sup> | 2021 <sup>[60]</sup> | 2022 <sup>[36]</sup> | 2023 <sup>[61]</sup> | 2024 <sup>[62]</sup> | 2025 <sup>[6]</sup>  |                      |
| ↘2 623 122            | ↘2 610 800           | ↘2 599 260           | ↘2 532 405           | ↘2 525 149           | ↘2 508 352           | ↘2 495 266           | ↘2 483 633           |                      |

Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Пермский\\_край](https://ru.wikipedia.org/wiki/Пермский_край)

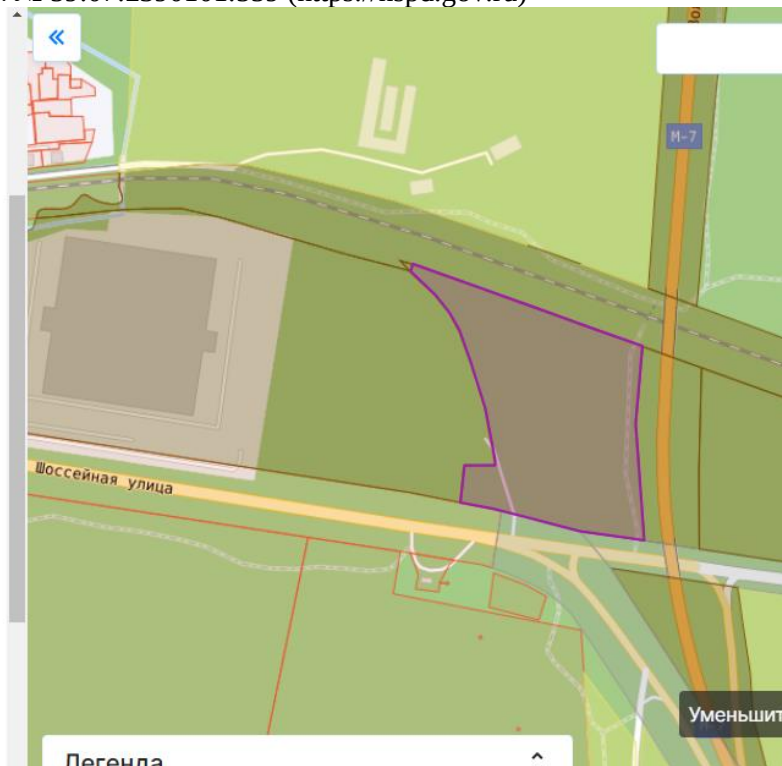
**Схема месторасположения объекта оценки (<https://yandex.ru/maps/>)**





Земельный участок с кад. № 59:07:2390101:559 (<https://nspd.gov.ru>)

|                          |                                                                                                                 |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок                                                                                               |
| Вид земельного участка   | Землепользование                                                                                                |
| Дата присвоения          | 11.07.2022                                                                                                      |
| Кадастровый номер        | 59:07:2390101:559                                                                                               |
| Кадастровый квартал      | 59:07:2390101                                                                                                   |
| Адрес                    | Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино                        |
| Площадь уточненная       | 34 953 кв. м                                                                                                    |
| Площадь декларированная  | -                                                                                                               |
| Площадь                  | -                                                                                                               |
| Статус                   | Учтенный                                                                                                        |
| Категория земель         | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения,<br><a href="#">Развернуть</a> ▼ |



Оценщик определял справедливую стоимость объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободны от любых обременений и ограничений.

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

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

Обязательным условием оценки объектов является учет специфики функционирования соответствующего рынка.

Развитие отраслевых рынков определяется:

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

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

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости по состоянию на 11.11.2025 года<sup>5</sup>

### Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

**зеленый** – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика (изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

| №  |                                                                                                         | 22/21     | 23/22     | 24/23     | Янв-июнь<br>25/24  |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
|    |                                                                                                         | +/- % г/г | +/- % г/г | +/- % г/г | +/- %              |
| 1. | Валовой внутренний продукт<br>(1 полуг. 2025 г – 97 263,6 млрд.руб.)                                    | -1,2      | +4,1      | +4,3      | +1,2               |
| 2. | Инвестиции в основной капитал (16,0 трлн. руб.)                                                         | +6,7      | +9,8      | +7,4      | +4,3               |
| 3. | Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых) | -1,0      | +6,1      | +7,3      | (янв-сент)<br>+9,2 |

<sup>5</sup> <https://statrelt.ru/downloads/2025-11.pdf>

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

| №   |                                                                            | 23/22     | 24/23     | Янв-сент<br>25/24 |
|-----|----------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-------------------|
|     |                                                                            | +/- % г/г | +/- % г/г | +/- %             |
| 4.  | Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности | +5,7      | +4,8      | +0,9              |
| 5.  | Промышленное производство                                                  | +4,3      | +4,6      | +0,7              |
| 6.  | Продукция сельского хозяйства                                              | +0,2      | -3,2      | +2,0              |
| 7.  | Строительство (объем СМР 12 352,7 млрд.руб.)                               | +9,0      | +2,1      | +3,1              |
| 8.  | Введено в эксплуатацию общей площади зданий (116,8 млн. кв.м.)             |           |           |                   |
|     | - в том числе, жилых зданий и помещений – 91,0 млн. кв.м.                  | +7,5      | +0,7      | -5,6              |
|     | Ввод в действие производственных мощностей:                                |           |           |                   |
|     | - помещений для крупного рогатого скота, тыс. мест                         |           |           | +11,8             |
|     | для свиней, тыс. мест                                                      |           |           | +180,1            |
|     | - газовых скважин, ед.                                                     |           |           | -49,0             |
|     | - СТО легковых автомобилей, ед.                                            |           |           | +21,5             |
|     | - автодорог с твердым покрытием, км.                                       |           |           | +66,8             |
|     | - мостов, ед.                                                              |           |           | +83,7             |
| 9.  | Грузооборот транспорта (4 102,6 млрд. т-км.)                               | -0,6      | +0,4      | -0,8              |
| 10. | Пассажирооборот транспорта общего пользования (401,7 млрд. пасс-км.)       | +12,8     | +6,3      | -0,9              |
| 11. | Оборот розничной торговли – 44,6 трлн. руб.                                | +6,4      | +7,2      | +2,1              |
| 12. | Оборот общественного питания – 3,1 трлн. руб.                              | +13,9     | +9,0      | +8,4              |
| 13. | Объем платных услуг населению –14,7 трлн. руб.                             | +6,9      | +3,3      | +2,4              |
| 14. | Инфляция, %                                                                |           |           |                   |
|     | - промышленная                                                             | +4,0      | +12,1     | +2,9              |
|     | - потребительская                                                          | +5,9      | +9,5      | +9,4              |

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

|     |                                                                                                                                  | 23/22г.,<br>%  | 24/23г.,<br>%  | ноябрь<br>25/24г., % |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------------|
| 15. | Задолженность по кредитам физических лиц на 01.09.25 (35 110,1 млрд.руб.)                                                        | +23,4          | +5,4           | -3,7                 |
|     | - в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (19 702,4 млрд.руб.)                                                           | +30,1          | +6,6           | +2,1                 |
| 16. | Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.09.25 (138 332,8 млрд.руб.)                                                 | +23,9          | +17,6          | +12,0                |
|     | - из них просроченная задолженность (370,3 млрд.руб.)                                                                            | -1,1           | -15,8          | +32,0                |
| 17. | Международные резервы (ЗВР), на 31.10.25г: 725,8 млрд. долл. США                                                                 | -1,7           | +2,0           | +14,7                |
| 18. | Сальдо финансового счета платежного баланса, млрд. долл. США                                                                     | 41,5 за 23г    | 53,2 за 24г    | 10,9 за 1 полул 25г  |
| 19. | Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за янв-авг года | -1,7 трлн.руб. | +0,6 трлн.руб. | -3,7 трлн.руб.       |
| 20. | Государственный внешний долг, на 01.10.25г. 55,88 млрд. долл. США                                                                | 0,0            | -2,3           | +4,8                 |

|     | Другие показатели                                   | 01.01.2020 | 01.01.2025 | 11.11.2025 |
|-----|-----------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| 21. | Ключевая ставка ЦБР с 27.10.25г., %                 | 6,25       | 21,0       | 16,5       |
| 22. | Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи | 61,91      | 85,75      | 81,3       |
| 23. | Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)             | 68,36      | 87,0       | 63,76      |

### 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, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. Поэтому экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности рынков сбыта

российского сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономик Запады финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запады последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к падению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов бизнеса и населения, падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Для решения этих проблем государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запады к странам Азии, Африки и Латинской Америки, по развитию отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют определенных финансовых, материальных и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость экономики в условиях внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики.

#### **Тенденции на рынке недвижимости**

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 4,0%,
- квартир вторичного рынка – на 4,0%,
- индивидуальных домов – на 3,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%,
- земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,
- торговых помещений и зданий – на 7,0%,
- административных помещений и зданий – на 6,0%,
- складских помещений и зданий – на 12,0%,
- производственных помещений и зданий – на 10,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2025 года в России заключено 315 206 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 28 % меньше, чем за январь-июнь 2024 года (439 587).

Как видим, на фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21-17%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объемов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, ростом задолженностей организаций и физических лиц, снижением темпов производства, замедлением ВВП. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам большей части населения и бизнеса. Это увеличивает объем предложения и снижает объем сделок. Рост себестоимости строительства и снижение продаж влечет за собой банкротство застройщиков и строительных компаний.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос также снизился.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

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 пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

## Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности 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, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Окончание сезона отпусков сотрудников организаций возвращает деловую активность и на рынок недвижимости. Учитывая незначительные успехи экономики, ожидается незначительный рост спроса и объема сделок, а также рост цен всех объектов на уровне инфляции (обесценивания рубля).

## 9.2. Социально-экономическое положение Пермского края в январе-октябре 2025 г.

Основные экономические и социальные показатели:

### ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СВОДНЫЕ ИТОГИ

|                                                                                                                                                     | Октябрь<br>2025 | Январь-<br>октябрь<br>2025 | В % к<br>соответствующему<br>периоду 2024 |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|
|                                                                                                                                                     |                 |                            | октябрь<br>2025                           | январь-<br>октябрь<br>2025 |
| Индекс промышленного производства <sup>1)</sup> , %                                                                                                 | -               | -                          | 100,2                                     | 98,2                       |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей: |                 |                            |                                           |                            |
| добыча полезных ископаемых                                                                                                                          | 47380,3         | 511194,2                   | 76,2                                      | 78,1                       |
| обрабатывающие производства                                                                                                                         | 141392,8        | 1293695,3                  | 111,3                                     | 107,0                      |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха                                                                        | 15446,7         | 142694,8                   | 111,3                                     | 108,5                      |
| водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений                                        | 3746,7          | 32382,0                    | 129,2                                     | 98,6                       |
| Продукция сельского хозяйства <sup>2)</sup> , млн рублей                                                                                            | -               | 59612,0                    | -                                         | 103,4 <sup>3)</sup>        |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей                                                                           | 28329,7         | 209214,7                   | 89,7 <sup>3)</sup>                        | 87,0 <sup>3)</sup>         |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup>                                                                                                    | 90,8            | 1418,9                     | 60,5                                      | 102,7                      |
| Инвестиции в основной капитал <sup>2)</sup> , млн рублей                                                                                            | -               | 377598,4                   | -                                         | 90,5 <sup>3)</sup>         |
| Оборот розничной торговли, млн рублей                                                                                                               | 80665,6         | 741321,6                   | 106,7 <sup>3)</sup>                       | 101,9 <sup>3)</sup>        |
| Оборот общественного питания, млн рублей                                                                                                            | 4820,4          | 43594,6                    | 104,7 <sup>3)</sup>                       | 101,0 <sup>3)</sup>        |
| Объем платных услуг населению, млн рублей                                                                                                           | 25188,0         | 244815,6                   | 100,8 <sup>3)</sup>                       | 100,8 <sup>3)</sup>        |
| Индекс потребительских цен, %                                                                                                                       | 100,7           | 105,4 <sup>4)</sup>        | 109,0                                     | 109,7                      |
| Индекс цен производителей промышленных товаров, %                                                                                                   | 101,3           | 95,2 <sup>4)</sup>         | 100,5                                     | 102,2                      |

|                                                                                    | Октябрь<br>2025 | Январь-<br>октябрь<br>2025 | В % к<br>соответствующему<br>периоду 2024 |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|
|                                                                                    |                 |                            | октябрь<br>2025                           | январь-<br>октябрь<br>2025 |
| Среднесписочная численность работников организаций <sup>2)</sup> , тыс. человек    | 721,2           | 725,0                      | 99,8                                      | 99,5                       |
| Численность официально зарегистрированных безработных <sup>5)</sup> , тыс. человек | 2,5             | х                          | 72,8                                      | х                          |
| Денежные доходы (в среднем на душу населения) <sup>2), 6)</sup> , рублей в месяц   | -               | 55577,6                    | -                                         | 117,5                      |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>2), 6)</sup> , %             | -               | -                          | -                                         | 107,0                      |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>2)</sup> : |                 |                            |                                           |                            |
| номинальная, рублей                                                                | 79702,2         | 80223,6                    | 110,8                                     | 114,1                      |
| реальная, %                                                                        | -               | -                          | 101,4                                     | 104,0                      |

<sup>1)</sup> По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

<sup>2)</sup> Данные за сентябрь, январь-сентябрь 2025 года и в % к сентябрю, январю-сентябрю 2024 года.

<sup>3)</sup> В сопоставимых ценах.

<sup>4)</sup> Октябрь 2025 года к декабрю 2024 года.

<sup>5)</sup> На конец периода. По данным Министерства труда и социального развития Пермского края.

<sup>6)</sup> Предварительные данные. Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (приказ Росстата от 02.07.2014 № 465 с изменениями от 20.11.2018 № 680).

## Промышленность

Индекс промышленного производства в октябре 2025 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,2%, в январе-октябре 2025 года – 98,2%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в октябре 2025 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,1%, в январе-октябре 2025 года – 100,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в октябре 2025 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,3%, в январе-октябре 2025 года – 97,4%.

## Сельское хозяйство

Объём производства продукции сельского хозяйства всеми сельхозпроизводителями края (сельскохозяйственные организации, хозяйства населения, крестьянские (фермерские) хозяйства) в январе-сентябре 2025 года составил 59,6 млрд рублей (в действующих ценах) или 103,4% к январю-сентябрю 2024 года (в сопоставимых ценах).

В хозяйствах всех категорий на 1 ноября 2025 года, по расчётам, намолочено 370,8 тыс. тонн зерновых и зернобобовых культур (в первоначально-оприходованном весе), что на 4,3% выше уровня предыдущего года. Картофеля накопано 221,2 тыс. тонн (на 10,5% больше). Сбор овощей увеличился на 9,0% и составил 110,3 тыс. тонн.

Основная часть зерновых и зернобобовых культур (89,5%) выращена в сельскохозяйственных организациях, картофеля и овощей – в хозяйствах населения (81,9% и 72,1% соответственно).

На 1 ноября 2025 года под будущий урожай сельскохозяйственными организациями края озимые на зерно и зелёный корм посеяны на 14,3 тыс. гектаров, что на 17,8% больше, чем в предыдущем году. Зябь вспахана на 165,4 тыс. гектаров, против 153,6 тыс. гектаров на 1 ноября 2024 года.

На конец октября 2025 года по сравнению с соответствующей датой 2024 года в хозяйствах всех категорий наблюдалось сокращение поголовья крупного рогатого скота на 2,2%, коров из числа крупного рогатого скота – на 1,9%, овец и коз – на 11,0%, птицы – на 3,4%. Поголовье свиней, напротив, увеличилось на 10,2%.

В сельскохозяйственных организациях края на конец октября 2025 года по сравнению с аналогичной датой прошлого года отмечалось снижение поголовья всех видов сельскохозяйственных животных, за исключением свиней.

В январе-октябре 2025 года по сравнению с соответствующим периодом 2024 года в хозяйствах всех категорий объёмы производства скота и птицы на убой (в живом весе) возросли на 5,2%, валовой надой молока – на 0,9%. Производство яиц увеличилось на 3,1%.

В структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе), по расчётам, отмечался рост удельного веса производства свиней (с 21,3% до 26,8%) с одновременным снижением доли крупного рогатого скота (с 28,3% до 25,7%) и птицы (с 49,1% до 46,4%).

Надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) в январе-октябре 2025 года составил 7225 килограммов против 7419 килограммов в январе-октябре 2024 года. Средняя яйценоскость одной курицы-несушки увеличилась на 1,8% и составила 278 штук яиц.

### **Строительство**

Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-октябре 2025 года составил 209,2 млрд рублей, или 87,0% к уровню аналогичного периода 2024 года (в сопоставимых ценах).

В январе-октябре 2025 года на территории Пермского края построено 18332 квартиры общей площадью 1418,9 тыс. кв. метров, что составило 102,7% к вводу жилья в январе-октябре 2024 года. Из них в сельской местности сданы в эксплуатацию жилые дома общей площадью 673,6 тыс. кв. метров, или 92,0% к январю-октябрю 2024 года.

На долю индивидуального домостроения в январе-октябре 2025 года пришлось 63,9% от общего объёма введённого жилья.

Населением за счет собственных и привлеченных средств с начала года построены жилые дома общей площадью 907,1 тыс. кв. метров, что на 11,2% меньше уровня аналогичного периода 2024 года.

### **Потребительские цены**

В октябре 2025 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен на товары и услуги составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары – 101,2%, непродовольственные товары – 100,8%, услуги – 99,8%.

Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в октябре 2025 года составил 100,8%.

В сфере оказания услуг населению индекс цен в октябре 2025 года составил 99,8%.

### **Занятость и безработица**

Численность рабочей силы, по итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в III квартале 2025 года составила 1205,3 тыс. человек, в их числе 1184,0 тыс. человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 21,3 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда (МОТ) они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше сложился в размере 58,4%, уровень безработицы – 1,8%.

Общая численность безработных, классифицируемых в соответствии с критериями МОТ, в 8,2 раза превысила численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения (по состоянию на 30 сентября 2025 года).

К концу октября 2025 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учёте 3594 не занятых трудовой деятельностью гражданина, из них 2549 человек имели статус безработного, в том числе 2257 человек получали пособие по безработице.

В октябре 2025 года статус безработного получили 976 человек. Размеры трудоустройства безработных были меньше на 279 человек или на 30,2%, чем в октябре 2024 года, и составили 645 человек.

### **Заработная плата**

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в январе-сентябре 2025 года составила 80223,6 рубля и по сравнению с январём-сентябрём 2024 года выросла на 14,1%. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учётом индекса потребительских цен, в январе-сентябре 2025 года выросла на 4,0% по отношению к аналогичному периоду прошлого года.

Источник: [https://59.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/доклад\\_ПК\\_1025.pdf](https://59.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/доклад_ПК_1025.pdf)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от *степени представленности объектов*:

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

В зависимости от *экономической активности регионов*:

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

В зависимости от *степени готовности*:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.<sup>6</sup>

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

**1. Вид передаваемых прав:**

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

**2. Тип рынка:**

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

**3. Местоположение:**

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

**4. Количественные характеристики:**

- 4.1. Общая площадь.

4.2. 4.3. Прочие количественные характеристики, характерные для оцениваемого объекта.

**5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.<sup>7</sup>**

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

Таблица 9.1 Определение сегмента рынка объекта оценки

| Классификация                                                     | Сегмент рынка                                                                           | Тип рынка                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Назначение (направление использования) объекта недвижимости       | Незастроенные земельные участки промышленного назначения                                | Незастроенные земельные участки, пригодные для размещения объектов придорожного сервиса |
| Состояние земельного участка                                      | Свободные от застройки земельные участки.                                               |                                                                                         |
| Характер полезности недвижимости (ее способности приносить доход) | Доходная недвижимость                                                                   |                                                                                         |
| Степень представленности объектов                                 | Среднее распространение объектов                                                        |                                                                                         |
| Экономическая активность регионов                                 | активные рынки недвижимости                                                             |                                                                                         |
| Классификационная детализация сегментов рынка недвижимости        |                                                                                         |                                                                                         |
| Вид передаваемых прав                                             | Собственность                                                                           |                                                                                         |
| Тип рынка                                                         | Незастроенные земельные участки, пригодные для размещения объектов придорожного сервиса |                                                                                         |
| Местоположение                                                    | Пермский край                                                                           |                                                                                         |

Согласно классификации земельных участков по данным «Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород 2025 г., участки, предназначенные для размещения объектов придорожного сервиса, относятся к земельным участкам под коммерческую застройку.

<sup>7</sup> Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности. Антон Божко, действующий член РОО.  
<http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

Таблица 7. Продолжение.

| № | Классы земельных участков                    | Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [12] | Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Номер ВРИ                      |
|---|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 2 | Земельные участки под коммерческую застройку | Земли населенных пунктов<br>Земли промышленности                      | Предпринимательство - размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10.<br>Общественное использование объектов капитального строительства - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2 (3.1 в данном случае не включен)<br>Автомобильный транспорт - размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2. | 4.0, 3.0 (за исключ. 3.1), 7.2 |

Таким образом, в рамках проводимого анализа рассматривается следующий сегмент недвижимости: земельные участки пригодные для размещения объектов придорожного сервиса, расположенные в Пермском крае.

**9.4. 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> и др.) были выявлены предложения о продаже объектов, сопоставимых по местоположению и основным количественным характеристикам с объектом оценки.

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

В результате анализа рынка было установлено, что стоимость 1 кв. м земельных участков находится в диапазоне от 600 руб./кв. м. до 5 407 руб./ кв. м., среднее значение составляет 2 868 руб./кв. м. Отметим, что данные цены приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки. Данные анализа рынка приведены в таблице ниже.

Таблица 9.2 Сведения о продаже земельных участков

| №<br>п/<br>п | Местоположение                                                       | Площадь,<br>м2 | Цена предло-<br>жения, руб. | Цена<br>предложе-<br>ния,<br>руб./м2 | Дата пред-<br>ложения | Текст объявления                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ссылка                                                                                                                                                                                                                  | Территори-<br>альная зона                                     | Категория<br>земель, ВРИ                    | Кадастро-<br>вый но-<br>мер |
|--------------|----------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|
| 1            | Пермский край, Перм-<br>ский р-н, Двуреченское<br>сельское поселение | 5 000,00       | 14 500 000,00               | 2 900,00                             | 24.11.2025            | <p>Цена указана за 50 соток.<br/>Кадастровый номер 59:32:3420001:2144<br/>Площадь: 31 758 кв. м (3,2 Га)<br/>Адрес: Пермский край, Пермский район, д. Нестюково,<br/>ул.Тракторная, в 0,80 км на север от дома 17<br/>Категория земель: Земли населённых пунктов<br/>Разрешенное использование: Территориальная зона О-1<br/>"Зона делового, общественного и коммерческого назначе-<br/>ния" по ПЗЗ Двуреченского с/п Пермского района Перм-<br/>ского края.<br/>Преимущества: Земельный участок расположен в непо-<br/>средственной близости от административной границы г.<br/>Пермь(1,5 км от границы или 15 минут до центра го-<br/>рода),на самой оживленной автомагистрали "Пермь-Ека-<br/>теринбург" (отворот на Нестюковский тракт).<br/>Коммуникации : по территории проходит ЛЭП, газопро-<br/>вод в непосредственной близости.<br/>Ландшафт : земельный участок ровный<br/>Перечень видов разрешенного использования :<br/>-жилая застройка (коды 2.11.2.3.2.5)<br/>-магазины и общественное питание<br/>-гостиничное обслуживание и спорт<br/>-общественное и деловое управление<br/>-социальное и бытовое обслуживание<br/>-культурное развитие<br/>-банковская и страховая деятельность<br/>-склады<br/>-размещение автозаправочных станций ( бензиновых, га-<br/>зовых)<br/>-объекты придорожного сервиса<br/>Краткие характеристики объектов капитального строи-<br/>тельства в территориальной зоне О-1<br/>Зона делового, общественного и коммерческого назначе-<br/>ния"<br/>-минимальные отступы от границ участка для размещения<br/>ОКС-6м;<br/>-максимальная высота зданий- 20 м;<br/>-минимальные отступы для организации дорог-1м;<br/>-предельное количество этажей 5;<br/>-максимальный % застройки земельного участка 30%(<br/>площадь ОКС ДО 30 000 кв.м.)</p> | <a href="https://www.avito.ru/lobanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2030621333">https://www.avito.ru/lobanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2030621333</a>                 | О-1 "Зона делового, общественного и коммерческого назначения" | ЗНП, Для сельскохозяйственного производства | 59:32:3420001:2144          |
| 2            | Пермский край, Перм-<br>ский муниципальный<br>округ, д. Нестюково    | 65 000,00      | 39 000 000,00               | 600,00                               | 26.11.2025            | <p>Продаю земельный участок площадью 6.5 Га в д.<br/>Нестюково, Пермского муниципального округа. Кадастро-<br/>вый номер участка 59:32:3420001:1207.<br/>На данный момент ВРИ для ведения садоводства. По<br/>генеральному плану земельный участок находится в двух<br/>территориальных зонах -Ж2 индивидуальное жилищное</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <a href="https://www.avito.ru/lobanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_65_ga_snt_dnp_3959132264?context=H4sIAAAAAA">https://www.avito.ru/lobanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_65_ga_snt_dnp_3959132264?context=H4sIAAAAAA</a> | Ж-2, О-1                                                      | ЗНП, Для сельскохозяйственного производства | 59:32:3420001:1207          |

| №<br>п/<br>п | Местоположение                                                                                 | Площадь,<br>м2 | Цена предло-<br>жения, руб. | Цена<br>предложе-<br>ния,<br>руб./м2 | Дата пред-<br>ложения | Текст объявления                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ссылка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Территори-<br>альная зона                                               | Категория<br>земель, ВРИ | Кадастро-<br>вый но-<br>мер |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
|              |                                                                                                |                |                             |                                      |                       | строительство и О1 общественно-деловая застройка. Со-<br>ответственно возможно размежевание на более мелкие зе-<br>мельные участки с разрешенным видом использования<br>ИЖС. К участку идет дорога. Электричество и газ рядом.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <a href="#">AAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBjaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                         |                          |                             |
| 3            | Пермский край, Перм-<br>ский муниципальный<br>округ, квартал Придо-<br>рожный, Центральная ул. | 5 432,00       | 5 430 000,00                | 999,63                               | 08.12.2025            | <p>ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО МАССИВА РЯДОМ С<br/>АЭРОПОРТОМ Б. САВИНО 📍</p> <p>🔥 Выгодное расположение для бизнеса и производства!<br/>Участки от 40 соток до 16 га с назначением Промышлен-<br/>ного использования (зона П-5). Идеально для объектов V<br/>класса опасности: склады, цеха, логистические ком-<br/>плексы.</p> <p>✅ Ключевые преимущества:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✅ Цена от 50 000 до 200 000 Р/сотка(в зависимости от<br/>локации на схеме).</li> <li>✅ Указанный участок — 100 000 Р/сотка(уточняйте де-<br/>тали!).</li> <li>✅ Электричество на территории — мощности подключа-<br/>ются по запросу (оплата отдельно).</li> <li>✅ Отличная транспортная доступность: участки распо-<br/>ложены вдоль трассы Пермь — Усть-Качка и дороги на Чу-<br/>ваки (Болдино, Кеты).</li> <li>✅ Четкие границы: межевание выполнено, схема в объ-<br/>явлении.</li> <li>✅ Кадастровый номер: 59:32:3980009:12460 — прозрач-<br/>ность сделки гарантирована.</li> </ul> <p>📌 Почему стоит выбрать этот массив?*</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Близость к аэропорту и городу — удобство для логи-<br/>стики и бизнеса.</li> <li>- Гибкие площади — под любой проект: от небольшого<br/>цеха до крупного производства.</li> <li>- Готовые коммуникации — экономия времени и ресур-<br/>сов.</li> </ul> <p>📞 Звоните прямо сейчас!<br/>Не упустите шанс приобрести участок в стратегически<br/>важной локации!</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Быстрый ответ на вопросы.</li> <li>- Индивидуальный просмотр в удобное время.</li> <li>- Помощь с оформлением документов.</li> </ul> <p>📞 Звоните и 💬 Пишите в Avito — ответу оперативно!<br/>P.S.Осталось всего несколько лотов — торопитесь забро-<br/>нировать выгодный участок!</p> | <a href="https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_543_sot_promnaznacheniya_3444857408?context=H4sIAAAAAAAMAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBjaW9yaXR5IjtiOjE7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJwNzRQaFRwRG1TM0NYTXJLIj9xvRg3T8AAAA">https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_543_sot_promnaznacheniya_3444857408?context=H4sIAAAAAAAMAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBjaW9yaXR5IjtiOjE7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJwNzRQaFRwRG1TM0NYTXJLIj9xvRg3T8AAAA</a> | Зона произ-<br>водственных<br>объектов V<br>класса опас-<br>ности (П-5) | Склады                   | 59:32:3980<br>009:12460     |
| 4            | Пермский край, Перм-<br>ский муниципальный<br>округ, д. Кичаново                               | 4 800,00       | 20 000 000,00               | 4 166,67                             | 25.11.2025            | продается или сдается в аренду участок для вашего биз-<br>неса 48 соток близко от города !!!! Участок промышлен-<br>ного назначения,по Шоссе Космонавтов,<br>от аэропорта Б. Савино 3км ,рядом стоит предприятие по<br>продаже агро техники .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <a href="https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot_promnazna">https://www.avito.ru/kultaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot_promnazna</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                         |                          | нет дан-<br>ных             |

| №<br>п/<br>п | Местоположение                                                           | Площадь,<br>м2 | Цена предло-<br>жения, руб. | Цена<br>предложе-<br>ния,<br>руб./м2 | Дата пред-<br>ложения | Текст объявления                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ссылка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Территори-<br>альная зона                                           | Категория<br>земель, ВРИ                                                                                                                                        | Кадастро-<br>вый но-<br>мер |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|              |                                                                          |                |                             |                                      |                       | если не смогли дозвониться пишите сообщение и мы Вам перезвоним .Работаем со всеми ризлторами звоните пишите<br>собственность еще передается часть дороги заезд из Култаево<br>электричество есть на участке уже с счётчиком.<br>На участок проведен ГАЗ промышленного назначения.<br>на фото два участка буквой Г ( один участок буквой Г уже продан.)                                                                                                                                                                                                | <a href="https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_7853481053?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJwNzRQaFRwRG1TM0NYTXJlIj9xvRg3T8AAAA">cheniya_2194754968?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJwNzRQaFRwRG1TM0NYTXJlIj9xvRg3T8AAAA</a>                                                                         |                                                                     |                                                                                                                                                                 |                             |
| 5            | Пермский край, Пермский муниципальный округ, д. Замулянка, Сибирская ул. | 5 014,00       | 12 535 000,00               | 2 500,00                             | 30.11.2025            | Уникальное предложение: строительство на участке, примыкающем к трассе Екатеринбург - Пермь, в 8 км от Перми, на площади 50 соток заправки, кафе, магазина. Рядом жилая и промышленная инфраструктура, Кадастровый номер участка 59:32:3420001:3893. Документы готовы к сделке, юридически чистый объект. Только до конца ноября цена: 12 535 000 рублей (250 000 руб/сотка).                                                                                                                                                                          | <a href="https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_7853481053?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJvS3VIY1EwQU80STIYdmJOIjt93OjU5D8AAAA">https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_7853481053?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJvS3VIY1EwQU80STIYdmJOIjt93OjU5D8AAAA</a> | Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур | Объекты дорожного сервиса, заправка транспортных средств, обеспечение дорожного отдыха, автомобильные мойки, ремонт автомобилей, размещение автомобильных дорог | 59:32:3420001:3893          |
| 6            | Пермский край, Пермский муниципальный округ, с. Фролы                    | 12 946,00      | 70 000 000,00               | 5 407,08                             | 25.11.2025            | 59:32:3430001:4689 Первая линия<br>Заезд с трассы<br>Газ рядом с границой зем.участка,<br>Вода, электричество<br>Разрешение на строительство<br>1. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)<br>2. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг<br>3. Объекты дорожного сервиса<br>4,Заправка транспортных средств<br>5,Обеспечение дорожного отдыха<br>6,Автомобильные мойки<br>7,Ремонт автомобилей<br>8,Выставочно-ярмарочная деятельность<br>9,Тяжелая промышленность | <a href="https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_129_ga_promnaznacheniya_7752004366?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJhMU9VWTR1RGZhVWQyWFJQIj9KdRdD8AAAA">https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_129_ga_promnaznacheniya_7752004366?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJhMU9VWTR1RGZhVWQyWFJQIj9KdRdD8AAAA</a>       | Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур | Под промышленные предприятия                                                                                                                                    | 59:32:3430001:4689          |

| №<br>п/<br>п | Местоположение                                                                                                  | Площадь,<br>м2 | Цена предло-<br>жения, руб. | Цена<br>предложе-<br>ния,<br>руб./м2 | Дата пред-<br>ложения | Текст объявления                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ссылка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Территори-<br>альная зона                                                     | Категория<br>земель, ВРИ     | Кадастро-<br>вый но-<br>мер                                                  |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|              |                                                                                                                 |                |                             |                                      |                       | 10, Легкая промышленность<br>11 ,Строительная промышленность<br>12, Склады<br>13,Магазины<br>14, Общественное питание<br>15,Рынки<br>16,Деловое управление<br>17.....<br>Реальному покупателю торг уместен                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                               |                              |                                                                              |
| 7            | Пермский край, Добрян-<br>ский муниципальный<br>округ, коттеджный пос.<br>Верхняя Полазна, Цен-<br>тральная ул. | 10 004,00      | 35 014 000,00               | 3 500,00                             | 24.11.2025            | Земельный участок на круговой развязке Пермь-Дивья-<br>Березники площадью 1 Га!<br>Участок состоит из 3х ЗУ с кадастровыми номерами:<br>59:18:3580101:1701 -2 688 кв. м;<br>59:18:3580101:1702 - 3 967 кв. м;<br>59:18:3580101:1703 - 3 349 кв. м.<br>Общая площадь: 10 004 кв.м.<br>Возможна продажа по частям!<br>Адрес: край Пермский, г. Добрянка, СПК "Уральская<br>нива" ур. "Верх.Полазна"<br>Категория земель: Земли промышленности, энергетики,<br>транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информа-<br>тики, земли для обеспечения космической деятельности,<br>земли обороны, безопасности и земли иного специального<br>назначения.<br>Разрешенное использование: Объекты придорожного сер-<br>виса.<br>Коммуникации : имеется возможность подведения элек-<br>тричества (от СНП «Верхняя Полазна» 150 метров). Полу-<br>чены ТУ на газ, 10 000куб.м. в час!<br>Имеются согласованные разрешения на съезды к участку.<br>Преимущества: Земельный участок примыкает к круговой<br>развязке Пермь - Дивья (Чусовой) –Добрянка (Березники)<br>(на автодороге «Обход Полазны»)<br>Благодаря огромному количеству проезжающих по трассе<br>автомобилей и ближайших заселенных поселков Полазна,<br>Бесово, Константиновка, Нижнее Задолгое, данная лока-<br>ция будет иметь успех вне зависимости от сферы деятель-<br>ности, а так же не имеет ограничений по сезонности. Зе-<br>мельный участок идеален для размещения придорожного<br>кафе/сервиса, магазина.<br>Цена: 350 000 рублей за сотку. | <a href="https://www.avito.ru/polazna/zemelnye_uchastki/uchastok_26_s_ot_promnaznacheniya_7463248408?context=H4sIAAAAAAAYAAwEfAODYToxOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfA AAA">https://www.avito.ru/polazna/zemelnye_uchastki/uchastok_26_s_ot_promnaznacheniya_7463248408?context=H4sIAAAAAAAYAAwEfAODYToxOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfA AAA</a> | Зона разме-<br>щения объ-<br>ектов транс-<br>портной ин-<br>фраструк-<br>туры | Хранение ав-<br>тотранспорта | 59:18:3580<br>101:1701;<br>59:18:3580<br>101:1702;<br>59:18:3580<br>101:1703 |
|              |                                                                                                                 |                | <b>мин</b>                  | <b>600</b>                           |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                               |                              |                                                                              |
|              |                                                                                                                 |                | <b>среднее</b>              | <b>2 868</b>                         |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                               |                              |                                                                              |
|              |                                                                                                                 |                | <b>макс</b>                 | <b>5 407</b>                         |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                               |                              |                                                                              |

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

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

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

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

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

### 1-й уровень

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

### 2-й уровень

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

### 3-й уровень

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

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

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

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

Корректировка на торг для земельных участков может вноситься в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации», Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 369. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

| Класс объектов                                                                           | Активный рынок   |                        |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|-------|
|                                                                                          | Среднее значение | Доверительный интервал |       |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку                                        | 12,2%            | 11,7%                  | 12,7% |
| 2. Земельные участки под коммерческую застройку                                          | 11,4%            | 10,9%                  | 12,0% |
| 3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости | 14,3%            | 13,4%                  | 15,2% |
| 4. Земельные участки под жилую застройку                                                 | 9,4%             | 8,8%                   | 10,1% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации                                               | 15,4%            | 14,6%                  | 16,2% |

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

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

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

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

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

По информации Ассоциации Статриелт на 01.10.2025 г., корректирующие коэффициенты для различных видов оформленных прав на земельные участки составляют:

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых пл  
**Право аренды / право собственности земельных участков - на 01.10.2025 года**  
Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

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

| №                                                                                           | Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1                                                                                           | Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0,68           | 0,95            | <b>0,83</b>      |
| 2                                                                                           | Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,92           | 0,98            | <b>0,95</b>      |
| 3                                                                                           | Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,75           | 0,99            | <b>0,88</b>      |
| 4                                                                                           | Земли сельскохозяйственного назначения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,62           | 0,90            | <b>0,76</b>      |
| 5                                                                                           | Для других целей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0,65           | 0,94            | <b>0,80</b>      |
| <b>Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                |                 |                  |
| 6                                                                                           | • сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |                 | <b>1,00</b>      |
| 7                                                                                           | • сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты | 0,68           | 0,90            | <b>0,80</b>      |
| 8                                                                                           | • сроком аренды до 10 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0,60           | 0,75            | <b>0,68</b>      |
| 9                                                                                           | • сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,20           | 0,34            | <b>0,27</b>      |

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnikh-uchastkov/3941-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-na-01-10-2025-goda>

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

Корректировка на местоположение может вноситься в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.:

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

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

4) Расположение относительно автомагистралей. Интервал значений принят на основании рекомендаций «Справочника оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.:

Таблица 137. Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                                    | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под индустриальную застройку                                                                                                                                               |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от автомагистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в непосредственной близости от автомагистралей | 0,85             | 0,83                   | 0,87 |
| Земельные участки под коммерческую застройку                                                                                                                                                 |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от автомагистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в непосредственной близости от автомагистралей | 0,85             | 0,83                   | 0,86 |

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

Величина корректировки определена с помощью коэффициента торможения. Коэффициент торможения принят на основании данных «Справочник Оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации», Нижний Новгород, 2025, под редакцией Лейфера Л.А.

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

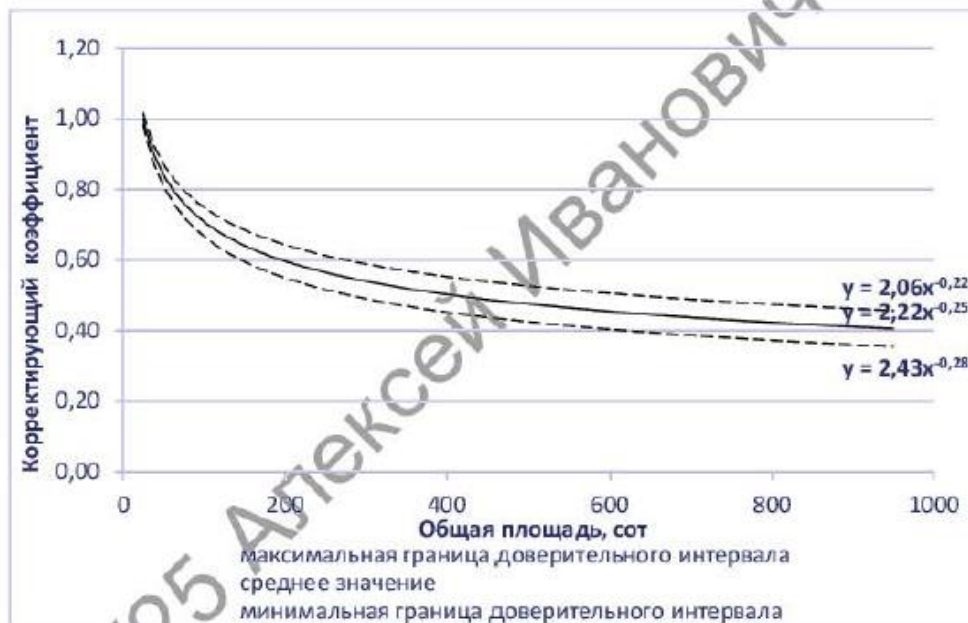


Рис. 14. Зависимость удельной цены земельных участков  
от площади, усредненные данные по России.  
Доверительный интервал.

6) Назначение земельного участка. Интервал значений принят в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации», Нижний Новгород, 2025 г.

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

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

7) Благоустройство и дорожная инфраструктура участка. Интервал значений принят на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.10.2025 г.

#### на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - на 01.10.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 11.10.2025 г.\)](#)



Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

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

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)                                                                                                                            | Нижняя граница* | Верхняя граница* | Среднее значение |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные                                                                                                                                                                       |                 |                  | 1,00             |
|   | при наличии только одного из видов благоустройства:                                                                                                                                                                                        |                 |                  |                  |
| 2 | Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка                                                              | 1,08            | 1,21             | 1,14             |
| 3 | Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)                                                                                                                            | 1,06            | 1,13             | 1,09             |
| 4 | Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения | 1,09            | 1,29             | 1,18             |
| 5 | Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками                                                                                   | 1,14            | 1,36             | 1,24             |
| 6 | Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками                                                                | 1,07            | 1,12             | 1,09             |
| 7 | Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)                                                                                                                                              | 1,00            | 1,04             | 1,02             |

8) Коммуникации земельных участков. Интервал значений принят на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.10.2025 г.

#### на Коммуникации земельных участков - на 01.10.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 11.10.2025 г.\)](#)



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

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

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями                                                                                                                                                                                                                                                    |                |                 | 1,00             |
|   | при наличии только одного вида коммуникаций:                                                                                                                                                                                                                                                  |                |                 |                  |
| 2 | Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)                                                                                                                                                                                                                  | 1,08           | 1,20            | 1,13             |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)                                                                                                                                                                                                                  | 1,02           | 1,09            | 1,05             |
| 4 | Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)                                                                                                                                                                                                        | 1,04           | 1,11            | 1,07             |
| 5 | Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)                                                                                                                                                                                                        | 1,03           | 1,16            | 1,08             |
| 6 | Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом                                                                                                                                                                                                                                       | 1,11           | 1,25            | 1,17             |
| 7 | Обеспеченные центральным теплоснабжением                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,06           | 1,28            | 1,15             |

9) Форма участка. Интервал значений принят на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.10.2025 г.

## на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.10.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 11.10.2025 г.\)](#)

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.

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

| Группа                                                                                         | № | Характеристика формы и рельефа участка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне | 1 | Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                |                 | 1,00             |
| Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне  | 2 | Участки при одном из перечисленных ниже факторов*:<br>1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;<br>2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности;<br>3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;<br>4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;<br>5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов;<br>6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования*** | 0,75           | 0,89            | 0,82             |
| С панорамным видом на окрестность                                                              | 3 | Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1,07           | 1,16            | 1,11             |
| Уникальные                                                                                     | 4 | Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1,10           | 1,33            | 1,17             |

### 9.6 Анализ ликвидности

Согласно исследованиям СтатРиелт на 01.10.2025 г. срок экспозиции для объектов, аналогичных оцениваемому, находится в интервале от 7 до 24 месяцев, среднее значение равно 14 месяцам.

### Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.10.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 11.10.2025 г.\)](#)

- типичные для рынка сроки<sup>1</sup> продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

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

| № | Объекты недвижимости                                                                                                                                                                                                                                   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ <sup>2</sup> | По регионам <sup>3</sup> |          |          |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                        |                |                 |                                     | А группа                 | Б группа | В группа |
| 1 | Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)                                                                                                                 | 3              | 9               | 5                                   | 4                        | 5        | 7        |
| 2 | Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства                                                                       | 4              | 13              | 7                                   | 6                        | 7        | 10       |
| 3 | Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры | 7              | 24              | 14                                  | 11                       | 14       | 21       |
| 4 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства                     | 10             | 26              | 16                                  | 13                       | 16       | 24       |

## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наиболее эффективном использовании (НЭИ) имущества отражает мнение Оценщика в отношении способа наиболее эффективного использования оцениваемого имущества, исходя из анализа состояния рынка, и является основополагающей предпосылкой при определении оценочной стоимости.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и, в результате которого стоимость оцениваемого объекта будет максимальной.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

**Юридическая допустимость:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешимое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- ✓ Снос строения.
- ✓ Использование Объекта в текущем состоянии.
- ✓ Изменение назначения.
- ✓ Реконструкция или обновление.

Оцениваемый земельный участок имеет категорию земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования – под размещение объектов придорожного сервиса; объект оценки расположен вдоль трассы, окружение объекта оценки представлено земельными участками промышленного и сельскохозяйственного назначения. Согласно Правилам землепользования и застройки Краснокамского городского округа, оцениваемый земельный участок расположен в зоне Т – Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры. Основные виды разрешенного использования в данной территориальной зоне:

- хранение автотранспорта;
- размещение гаражей для собственных нужд;
- служебные гаражи;
- объекты дорожного сервиса;
- энергетика;
- связь;
- склады;
- железнодорожный транспорт;
- автомобильный транспорт;
- водный транспорт;
- воздушный транспорт;
- трубопроводный транспорт;
- земельные участки (территории) общего пользования;
- улично-дорожная сеть.

**Вывод:** Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка, для которого определяется справедливая стоимость, является его использование в соответствии с видом разрешенного использования – под размещение объектов придорожного сервиса.

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

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

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

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

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

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

### **11.2. Обзор подходов к оценке**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на

создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

-расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

### **12.1 Выбор объектов-аналогов**

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

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

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

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

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

#### *2. Выбор объектов аналогов.*

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

Таблица 12.1 Сведения об объектах-аналогах

| № п/п | Местоположение                                                           | Площадь, кв.м. | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./м2 | Дата предложения | Текст объявления                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ссылка                                                                                                                                                                                                                                        | Территориальная зона                                                | Категория земель, ВРИ                                                           | Кадастровый номер  |
|-------|--------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|---------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1     | Пермский край, Пермский р-н, Двуреченское сельское поселение             | 5 000,00       | 14 500 000,00          | 2 900,00                  | 24.11.2025       | <p>Цена указана за 50 соток.<br/>Кадастровый номер 59:32:3420001:2144<br/>Площадь: 31 758 кв. м (3,2 Га)<br/>Адрес: Пермский край, Пермский район, д. Нестюково, ул.Тракторная, в 0,80 км на север от дома 17<br/>Категория земель: Земли населённых пунктов<br/>Разрешенное использование: Территориальная зона О-1 "Зона делового, общественного и коммерческого назначения" по ПЗЗ Двуреченского с/п Пермского района Пермского края.<br/>Преимущества: Земельный участок расположен в непосредственной близости от административной границы г. Пермь(1,5 км от границы или 15 минут до центра города),на самой оживленной автомагистрали "Пермь-Екатеринбург" (отворот на Нестюковский тракт).<br/>Коммуникации : по территории проходит ЛЭП, газопровод в непосредственной близости.<br/>Ландшафт : земельный участок ровный<br/>Перечень видов разрешенного использования :<br/>-жилая застройка (коды 2.11,2.3,2.5)<br/>-магазины и общественное питание<br/>-гостиничное обслуживание и спорт<br/>-общественное и деловое управление<br/>-социальное и бытовое обслуживание<br/>-культурное развитие<br/>-банковская и страховая деятельность<br/>-склады<br/>-размещение автозаправочных станций ( бензиновых, газовых)<br/>-объекты придорожного сервиса<br/>Краткие характеристики объектов капитального строительства в территориальной зоне О-1<br/>Зона делового, общественного и коммерческого назначения"<br/>-минимальные отступы от границ участка для размещения ОКС-6м;<br/>-максимальная высота зданий- 20 м;<br/>-минимальные отступы для организации дорог-1м;<br/>-предельное количество этажей 5;<br/>-максимальный % застройки земельного участка 30%( площадь ОКС ДО 30 000 кв.м.)</p> | <a href="https://www.avito.ru/lobanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2030621333">https://www.avito.ru/lobanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2030621333</a>                                       | О-1 "Зона делового, общественного и коммерческого назначения"       | ЗНП, Для сельскохозяйственного производства                                     | 59:32:3420001:2144 |
| 2     | Пермский край, Пермский муниципальный округ, д. Замулянка, Сибирская ул. | 5 014,00       | 12 535 000,00          | 2 500,00                  | 30.11.2025       | <p>Уникальное предложение: строительство на участке, примыкающем к трассе Екатеринбург - Пермь, в 8 км от Перми, на площади 50 соток заправки, кафе, магазина. Рядом жилая и промышленная инфраструктура, Кадастровый номер участка 59:32:3420001:3893. Документы готовы к сделке, юридически чистый объект. Только до конца ноября цена: 12 535 000 рублей (250 000 руб/сотка).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <a href="https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_7853481053?context=H4sIAAAAAAAAAA">https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_7853481053?context=H4sIAAAAAAAAAA</a> | Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур | Объекты дорожного сервиса, заправка транспортных средств, обеспечение дорожного | 59:32:3420001:3893 |

| №<br>п/п | Местоположение                                                                                                   | Площадь,<br>кв.м. | Цена предло-<br>жения, руб. | Цена предложе-<br>ния,<br>руб./м2 | Дата пред-<br>ложения | Текст объявления                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ссылка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Территориаль-<br>ная зона                            | Категория<br>земель, ВРИ                                                                                         | Кадастро-<br>вый номер                                           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|          |                                                                                                                  |                   |                             |                                   |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <a href="#">wE_AMD_YTo<br/>yOntzOjEzOiJs<br/>b2NhbfByaW9<br/>yaXR5IjtiOjE7c<br/>zoxOiJ4IjtzOjE<br/>2OiJvS3VIY1E<br/>wQU80STlYdm<br/>JOlt93OjU5D8<br/>AAAA</a>                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                      | отдыха, ав-<br>томобильные<br>мойки, ре-<br>монт автомо-<br>билей, раз-<br>мещение ав-<br>томобиль-<br>ных дорог |                                                                  |
| 3        | Пермский край,<br>Добрянский муни-<br>ципальный округ,<br>коттеджный пос.<br>Верхняя Полазна,<br>Центральная ул. | 10 004,00         | 35 014 000,00               | 3 500,00                          | 24.11.2025            | <p>Земельный участок на круговой развязке Пермь-Дивья-Березники площадью 1 Га!</p> <p>Участок состоит из 3х ЗУ с кадастровыми номерами:<br/>59:18:3580101:1701 -2 688 кв. м;<br/>59:18:3580101:1702 - 3 967 кв. м;<br/>59:18:3580101:1703 - 3 349 кв. м.<br/>Общая площадь: 10 004 кв.м.<br/>Возможна продажа по частям!</p> <p>Адрес: край Пермский, г. Добрянка, СПК "Уральская нива" ур. "Верх.Полазна"</p> <p>Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.</p> <p>Разрешенное использование: Объекты придорожного сервиса.</p> <p>Коммуникации : имеется возможность подведения электричества (от СНП «Верхняя Полазна» 150 метров). Получены ТУ на газ, 10 000куб.м. в час!</p> <p>Имеются согласованные разрешения на съезды к участку. Преимущества: Земельный участок примыкает к круговой развязке Пермь - Дивья (Чусовой) –Добрянка (Березники) (на автодороге «Обход Полазны»).</p> <p>Благодаря огромному количеству проезжающих по трассе автомобилей и ближайших заселенных поселков Полазна, Бесово, Константиновка, Нижнее Задолгое, данная локация будет иметь успех вне зависимости от сферы деятельности, а так же не имеет ограничений по сезонности. Земельный участок идеален для размещения придорожного кафе/сервиса, магазина.</p> <p>Цена: 350 000 рублей за сотку.</p> | <a href="https://www.avito.ru/polazna/zemelnye_uchastki/uchastok_26_s_ot_promnaznacheniya_7463248408?context=H4sIAAAAAAAYToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJvS3VIY1EwQU80STlYdmJOlt93OjU5D8AAAA">https://www.avito.ru/polazna/zemelnye_uchastki/uchastok_26_s_ot_promnaznacheniya_7463248408?context=H4sIAAAAAAAYToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJvS3VIY1EwQU80STlYdmJOlt93OjU5D8AAAA</a> | Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры | Хранение автотранспорта                                                                                          | 59:18:3580101:1701;<br>59:18:3580101:1702;<br>59:18:3580101:1703 |

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

### 3. Выбор единицы сравнения

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

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

### 4. Выбор параметров сравнения.

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

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

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

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

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

#### Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка определена по данным исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» по состоянию на 01.10.2025 г.:

**на Долевую собственность земельного участка - на 01.10.2025 года**

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.10.2025 г.)



Корректировки удельной стоимости земельного участка на долевую собственность (общую собственность) и полную собственность - определены как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевой собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

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

| № | Характеристика параметра                                                                    | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Полная собственность отдельного лица на участок                                             |                |                 | 1,00             |
| 2 | Все доли в праве на участок <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u> |                |                 | 1,00             |
| 3 | Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить *                | 0,85           | 0,95            | 0,91             |
| 4 | Доля в праве на неделимый участок **                                                        | 0,66           | 0,85            | 0,78             |

При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения).

\* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, не менее минимально допустимого размера для данного назначения и разрешенного использования участка, а также возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования.

\*\* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, меньше минимально допустимого размера для данного назначения и разрешенного использования участка, либо не возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования, либо невозможно по другим причинам формирование отдельного земельного участка площадью, соответствующей продаваемой доле («выделение в натуре»).

В данном случае корректировка не требуется, сделка совершается при условии согласия всех собственников.

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. Величина корректировки определена по данным «Справочника оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации», Нижний Новгород, 2025 г.:

Таблица 369. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

| Класс объектов                                                                           | Активный рынок   |                        |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|-------|
|                                                                                          | Среднее значение | Доверительный интервал |       |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку                                        | 12,2%            | 11,7%                  | 12,7% |
| 2. Земельные участки под коммерческую застройку                                          | 11,4%            | 10,9%                  | 12,0% |
| 3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости | 14,3%            | 13,4%                  | 15,2% |
| 4. Земельные участки под жилую застройку                                                 | 9,4%             | 8,8%                   | 10,1% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации                                               | 15,4%            | 14,6%                  | 16,2% |

Скидка на торг принята в размере 11,4%, как среднее значение для земельных участков под коммерческую застройку.

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

Корректировки по второй группе элементов сравнения

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

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

Назначение земельного участка. В соответствии с анализом наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка, назначение объекта оценки – под размещение объектов дорожного сервиса.

Объект-аналог №1 расположен в территориальной зоне О-1 – Зона делового, общественного и коммерческого назначения. В соответствии с градостроительными регламентами муниципального образования «Двуреченское сельское поселение» Пермского муниципального района Пермского края одним из условно разрешенных видов использования в данной зоне является размещение объектов дорожного сервиса. Корректировка на назначение к цене данного аналога не применялась.

Объекты-аналоги №2 и №3 расположены в Зоне размещения объектов транспортной инфраструктуры. В соответствии с градостроительными регламентами одним из основных видов разрешенного использования в данной зоне является размещение объектов дорожного сервиса. Корректировка на назначение не применялась.

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

Величина корректировки определена с помощью коэффициента торможения на основании данных «Справочник Оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные

права, скидки на торг, коэффициенты капитализации», Нижний Новгород, 2025, под редакцией Лейфера, Л.А.

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

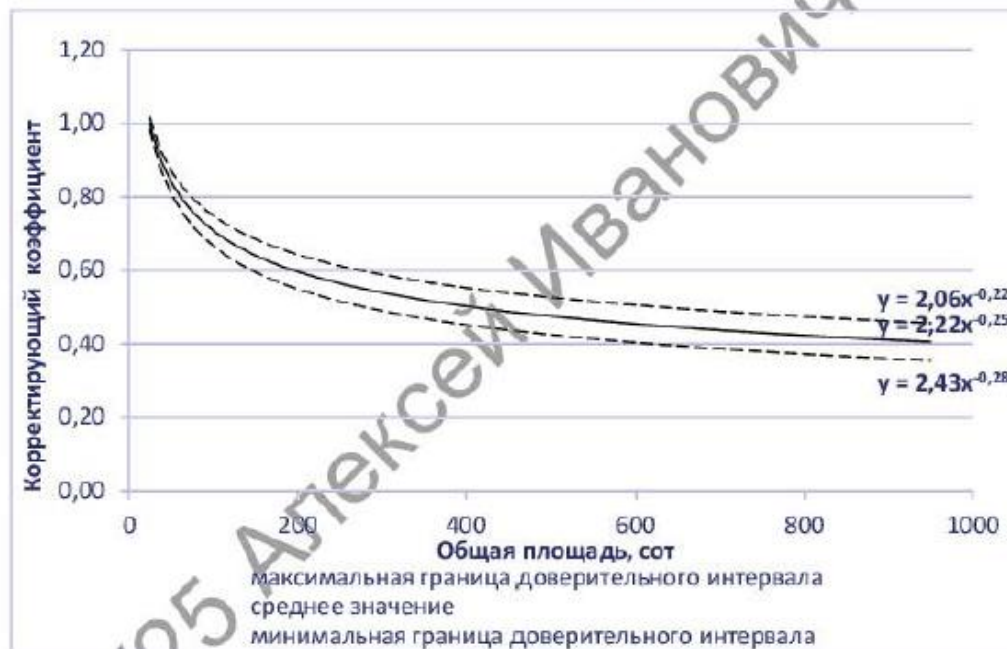


Рис. 14. Зависимость удельной цены земельных участков  
от площади, усредненные данные по России.  
Доверительный интервал.

Формула расчета корректировки:

$$(\text{Площадь } \text{ОО} / \text{Площадь } \text{ОА})^k$$

где **ОО** – объект оценки;

**ОА** – объект-аналог;

**k** – коэффициент торможения, принятый по среднему значению в размере -0,25.

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

#### Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

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

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

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П,$$

где **C<sub>об</sub>** – стоимость объекта оценки;

**C<sub>ан</sub>** – стоимость аналога;

**П** – поправка.

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

$$C_{об} = C_{ан} \pm П,$$

где **C<sub>об</sub>** – стоимость объекта оценки;

**C<sub>ан</sub>** – стоимость аналога;

***II*** – поправка.

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

Расчет стоимости земельных участков методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Таблица 12.2 Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

| Элементы сравнения                               | Оцениваемый объект                                                                       | Сопоставимые объекты                                         |                                                                          |                                                                                                 |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                  | A0                                                                                       | A1                                                           | A2                                                                       | A3                                                                                              |
| Адрес                                            | Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино | Пермский край, Пермский р-н, Двуреченское сельское поселение | Пермский край, Пермский муниципальный округ, д. Замулянка, Сибирская ул. | Пермский край, Добрянский муниципальный округ, коттеджный пос. Верхняя Полазна, Центральная ул. |
| Кадастровый номер                                | 59:07:2390101:559                                                                        | 59:32:3420001:2144                                           | 59:32:3420001:3893                                                       | 59:18:3580101:1701;<br>59:18:3580101:1702;<br>59:18:3580101:1703                                |
| Цена предложения руб.                            | ?                                                                                        | 14 500 000                                                   | 12 535 000                                                               | 35 014 000                                                                                      |
| Цена предложения за 1 м2, руб.                   | ?                                                                                        | 2 900,00                                                     | 2 500,00                                                                 | 3 500,00                                                                                        |
| <b>Условия сделки</b>                            |                                                                                          | предложение                                                  | предложение                                                              | предложение                                                                                     |
| поправка на торг, %                              |                                                                                          | -11,40                                                       | -11,40                                                                   | -11,40                                                                                          |
| поправка, руб.                                   |                                                                                          | -330,60                                                      | -285,00                                                                  | -399,00                                                                                         |
| с поправкой на торг, руб.                        |                                                                                          | 2 569,40                                                     | 2 215,00                                                                 | 3 101,00                                                                                        |
| <b>Оцениваемое право</b>                         | общая долевая собственность                                                              | собственность                                                | собственность                                                            | собственность                                                                                   |
| поправка, коэф-т                                 |                                                                                          | 1,00                                                         | 1,00                                                                     | 1,00                                                                                            |
| поправка, %                                      |                                                                                          | 0,00                                                         | 0,00                                                                     | 0,00                                                                                            |
| поправка, руб.                                   |                                                                                          | 0,00                                                         | 0,00                                                                     | 0,00                                                                                            |
| с поправкой, руб.                                |                                                                                          | 2 569,40                                                     | 2 215,00                                                                 | 3 101,00                                                                                        |
| <b>Условия финансирования</b>                    | единовременно                                                                            | единовременно                                                | единовременно                                                            | единовременно                                                                                   |
| поправка, %                                      |                                                                                          | 0,00                                                         | 0,00                                                                     | 0,00                                                                                            |
| поправка, руб.                                   |                                                                                          | 0,00                                                         | 0,00                                                                     | 0,00                                                                                            |
| с поправкой, руб.                                |                                                                                          | 2 569,40                                                     | 2 215,00                                                                 | 3 101,00                                                                                        |
| <b>Дата оценки/предложения</b>                   | 29.12.2025                                                                               | 24.11.2025                                                   | 30.11.2025                                                               | 24.11.2025                                                                                      |
| поправка, %                                      |                                                                                          | 0,00                                                         | 0,00                                                                     | 0,00                                                                                            |
| поправка, руб.                                   |                                                                                          | 0,00                                                         | 0,00                                                                     | 0,00                                                                                            |
| с поправкой, руб.                                |                                                                                          | 2 569,40                                                     | 2 215,00                                                                 | 3 101,00                                                                                        |
| <b>Местоположение</b>                            | Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино | Пермский край, Пермский р-н, Двуреченское сельское поселение | Пермский край, Пермский муниципальный округ, д. Замулянка, Сибирская ул. | Пермский край, Добрянский муниципальный округ, коттеджный пос. Верхняя Полазна, Центральная ул. |
| <b>Статус населенного пункта</b>                 | н.п. в ближайшей окрестности областного центра                                           | н.п. в ближайшей окрестности областного центра               | н.п. в ближайшей окрестности областного центра                           | н.п. в ближайшей окрестности областного центра                                                  |
| поправка коэф-т                                  |                                                                                          | 1,00                                                         | 1,00                                                                     | 1,00                                                                                            |
| поправка, %                                      |                                                                                          | 0,00                                                         | 0,00                                                                     | 0,00                                                                                            |
| поправка, руб.                                   |                                                                                          | 0,00                                                         | 0,00                                                                     | 0,00                                                                                            |
| с поправкой, руб.                                |                                                                                          | 2 569,40                                                     | 2 215,00                                                                 | 3 101,00                                                                                        |
| <b>Расположение относительно автомагистралей</b> | в непосредственной близости                                                              | в непосредственной близости                                  | в непосредственной близости                                              | в непосредственной близости                                                                     |

| Элементы сравнения                    | Оцениваемый объект                                            | Сопоставимые объекты                                             |                                                                                                                                                                               |                                                           |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|                                       |                                                               | 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.                     |                                                               | 2 569,40                                                         | 2 215,00                                                                                                                                                                      | 3 101,00                                                  |
| <b>ВРИ по данным Росре-<br/>естра</b> | под размещение объектов придорож-<br>ного сервиса             | ЗНП, Для сельскохозяйственного про-<br>изводства                 | Объекты дорожного сервиса, заправка<br>транспортных средств, обеспечение<br>дорожного отдыха, автомобильные<br>мойки, ремонт автомобилей, размеще-<br>ние автомобильных дорог | Хранение автотранспорта                                   |
| <b>Территориальная зона</b>           | Т - Зона размещения объектов транс-<br>портной инфраструктуры | О-1 "Зона делового, общественного и<br>коммерческого назначения" | Производственная зона, зона инже-<br>нерной и транспортной инфраструк-<br>тур                                                                                                 | Зона размещения объектов транспорт-<br>ной инфраструктуры |
| <b>Назначение участка</b>             | под размещение объектов придорож-<br>ного сервиса             | под размещение объектов придорож-<br>ного сервиса                | под размещение объектов придорож-<br>ного сервиса                                                                                                                             | под размещение объектов придорож-<br>ного сервиса         |
| 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.                     |                                                               | 2569,40                                                          | 2215,00                                                                                                                                                                       | 3101,00                                                   |
| <b>Благоустройство</b>                | нет                                                           | нет                                                              | нет                                                                                                                                                                           | нет                                                       |
| поправка коэф-т                       |                                                               | 1,00                                                             | 1,00                                                                                                                                                                          | 1,00                                                      |
| поправка, %                           |                                                               | 0,00                                                             | 0,00                                                                                                                                                                          | 0,00                                                      |
| поправка, руб.                        |                                                               | 0,00                                                             | 0,00                                                                                                                                                                          | 0,00                                                      |
| с поправкой, руб.                     |                                                               | 2 569,40                                                         | 2 215,00                                                                                                                                                                      | 3 101,00                                                  |
| <b>Подъездные пути</b>                | асфальт                                                       | асфальт                                                          | асфальт                                                                                                                                                                       | асфальт                                                   |
| поправка, коэф-т                      |                                                               | 1,00                                                             | 1,00                                                                                                                                                                          | 1,00                                                      |
| поправка, %                           |                                                               | 0,00                                                             | 0,00                                                                                                                                                                          | 0,00                                                      |
| поправка, руб.                        |                                                               | 0,00                                                             | 0,00                                                                                                                                                                          | 0,00                                                      |
| с поправкой, руб.                     |                                                               | 2 569,40                                                         | 2 215,00                                                                                                                                                                      | 3 101,00                                                  |
| <b>Площадь, м2</b>                    | <b>34 953,00</b>                                              | 5 000,00                                                         | 5 014,00                                                                                                                                                                      | 10 004,00                                                 |
| коэф. торможения                      | <b>-0,25</b>                                                  |                                                                  |                                                                                                                                                                               |                                                           |
| поправка на площадь,коэф.             |                                                               | 0,61                                                             | 0,62                                                                                                                                                                          | 0,73                                                      |
| поправка, %                           |                                                               | -38,50                                                           | -38,46                                                                                                                                                                        | -26,86                                                    |
| поправка, руб.                        |                                                               | -989,23                                                          | -851,83                                                                                                                                                                       | -832,84                                                   |
| с поправкой, руб.                     |                                                               | 1 580,17                                                         | 1 363,17                                                                                                                                                                      | 2 268,16                                                  |
| <b>Наличие коммуникаций</b>           | имеется доступ к комм.                                        | имеется доступ к комм.                                           | имеется доступ к комм.                                                                                                                                                        | имеется доступ к комм.                                    |
| 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.                     |                                                               | 1 580,17                                                         | 1 363,17                                                                                                                                                                      | 2 268,16                                                  |

| Элементы сравнения                                     | Оцениваемый объект                                                                             | Сопоставимые объекты                                                                           |                                                                                                |                                                                                                |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                        |                                                                                                | A1                                                                                             | A2                                                                                             | A3                                                                                             |
| <b>Форма участка</b>                                   | Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне | Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне | Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне | Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне |
| 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.                                      |                                                                                                | 1 580,17                                                                                       | 1 363,17                                                                                       | 2 268,16                                                                                       |
| <b>Валовая коррекция, руб.</b>                         |                                                                                                | -1 319,83                                                                                      | -1 136,83                                                                                      | -1 231,84                                                                                      |
| Абсолютная валовая коррекция, %                        |                                                                                                | 38,50                                                                                          | 38,46                                                                                          | 26,86                                                                                          |
| Обратная величина валовой коррекции                    | 0,09                                                                                           | 0,03                                                                                           | 0,03                                                                                           | 0,04                                                                                           |
| Вес при согласовании                                   | 1,00                                                                                           | 0,29                                                                                           | 0,29                                                                                           | 0,42                                                                                           |
| вклад в итоговую стоимость, руб.                       |                                                                                                | 460,07                                                                                         | 397,33                                                                                         | 946,67                                                                                         |
| Откорректированная стоимость 1 м2, руб.                | <b>1 804</b>                                                                                   |                                                                                                |                                                                                                |                                                                                                |
| Справедливая стоимость объекта оценки, руб. округленно | <b>63 055 212</b>                                                                              |                                                                                                |                                                                                                |                                                                                                |

### 13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

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

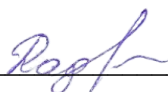
#### 14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, представленной и проанализированной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость земельного участка, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под размещение объектов придорожного сервиса, кадастровый номер 59:07:2390101:559, общей площадью 34 953 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино, составляет на 29.12.2025 г.:

**63 055 212 (Шестьдесят три миллиона пятьдесят пять тысяч двести двенадцать) рублей<sup>8</sup>,  
а именно:**

| Наименование объекта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Площадь,<br>кв. м. | Справедливая<br>стоимость, руб. | Справедливая<br>стоимость,<br>руб./кв. м |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| 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, вид разрешенного использования: под размещение объектов придорожного сервиса, кадастровый номер 59:07:2390101:559, общей площадью 34 953 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино | 34 953             | 63 055 212                      | 1 804                                    |

Оценщик

 \_\_\_\_\_ Радыгина А.С.

Директор ООО «КонТраст»



\_\_\_\_\_ Калимуллин Ф.М.

## ПРИЛОЖЕНИЕ

### ФОТОМАТЕРИАЛЫ









## ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Пермскому краю

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                |                   |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 1                                                                                           | Всего листов раздела 1: 3                                                                                                                                                                                      | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 12 |
| 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123879088                                                                       |                                                                                                                                                                                                                |                   |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                           | 59:07:2390101:559                                                                                                                                                                                              |                   |                          |
| Номер кадастрового квартала:                                                                                 | 59:07:2390101                                                                                                                                                                                                  |                   |                          |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                                         | 11.07.2022                                                                                                                                                                                                     |                   |                          |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                             |                   |                          |
| Местоположение:                                                                                              | Российская Федерация, Пермский край, Краснокамский городской округ, западнее д. Никитино                                                                                                                       |                   |                          |
| Площадь:                                                                                                     | 34953 +/- 327                                                                                                                                                                                                  |                   |                          |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                                 | 11387337.87                                                                                                                                                                                                    |                   |                          |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:                        | 59:00:0000000:7806                                                                                                                                                                                             |                   |                          |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:                          | 59:07:2390101:33                                                                                                                                                                                               |                   |                          |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                             |                   |                          |
| Категория земель:                                                                                            | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения |                   |                          |
| Виды разрешенного использования:                                                                             | под размещение объектов придорожного сервиса                                                                                                                                                                   |                   |                          |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                                             | Питиримов Дмитрий Вячеславович, СНИЛС 061-563-270 46, договор на выполнение кадастровых работ от 19.01.2022 № 6-Б, дата завершения кадастровых работ: 24.06.2022                                               |                   |                          |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                             |                   |                          |

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

Лист 2

| Земельный участок                                                                                                                                                                                                            |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                     |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
| Лист № 2 раздела 1                                                                                                                                                                                                           | Всего листов раздела 1: 3 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Всего листов выписки: 12 |
| 17.06.2025г. № КУВИИ-001/2025-123879088                                                                                                                                                                                      |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                           |                           | 59:07:2390101:559                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:                                      |                           | Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 59:32-6.553 от 27.04.2015, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Постановление Правительства РФ от 11.03.2010 N 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации": "Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.", вид/наименование: Зона с особыми условиями использования - Приаэродромная территория аэродрома аэропорта Большое Савино, тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 11.03.2010, номер решения: 138, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации |                          |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:                                |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:     |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
| Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:                                                                                                                                                       |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:                                                                                                 |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
| Условный номер земельного участка:                                                                                                                                                                                           |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |

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

Лист 3

| Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                          |
| Лист № 3 раздела 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Всего листов раздела 1: 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 12 |
| 17.06.2025г. № КУВИИ-001/2025-123879088                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 59:07:2390101:559 |                          |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |                          |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:                                                                                                                                                                                                  | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |                          |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:                                                                                                                                                                                                                                                                               | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |                          |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |                          |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                          |
| Особые отметки:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 59:07:2390101:484. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.07.2022; реквизиты документа-основания: постановление "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации" от 11.03.2010 № 138 выдан: Правительство Российской Федерации. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют. |                   |                          |
| Получатель выписки:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Гайзатуллин Рамиль Ринатович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АК БАРС КАПИТАЛ". 1435126890                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                          |

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

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

| Земельный участок                      |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                       |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                       |
| Лист № 1 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                             | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Всего листов выписки: 12                                                              |
| 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123879088 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                       |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                       | 59:07:2390101:559                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                       |
| 1                                      | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                    | 1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС-Горизонт"                        |
|                                        | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                             | 1.1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | данные отсутствуют                                                                    |
| 2                                      | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                           | 2.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Общая долевая собственность<br>59:07:2390101:559-59/296/2022-1<br>11.07.2022 13:41:41 |
| 3                                      | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                    | 3.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют                                                                    |
| 4                                      | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                       |
| 4.1                                    | вид:                                                                                                                                                  | Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                       |
|                                        | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 30.09.2024 08:52:41                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                       |
|                                        | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 59:07:2390101:559-59/296/2024-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                       |
|                                        | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 30.09.2024 по 01.02.2030                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                       |
|                                        | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                       |
|                                        | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                       |
|                                        | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов, № Т492-23-1/11569, выдан 06.09.2024<br>Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов, № N492-23-1/15861, выдан 13.12.2024<br>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "АК БАРС - Горизонт", № 11, выдан 19.03.2020 |                                                                                       |
|                                        | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                       |

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

Лист 5

| Земельный участок                       |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                          |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости                |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                          |
| Лист № 2 раздела 2                      | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                                                                                                                                      | Всего разделов: 6   | Всего листов выписки: 12 |
| 17.06.2025г. № КУВИИ-001/2025-123879088 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |                          |
| Кадастровый номер:                      |                                                                                                                                                                                                                                                                | 59:07:2390101:559   |                          |
|                                         | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                                                                                                                          | данные отсутствуют  |                          |
|                                         | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:                                                                                                                                         |                     |                          |
|                                         | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                                                                                                                              |                     |                          |
| 5                                       | Договоры участия в долевом строительстве:                                                                                                                                                                                                                      | не зарегистрировано |                          |
| 6                                       | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют  |                          |
| 7                                       | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют  |                          |
| 8                                       | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют  |                          |
| 9                                       | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           | данные отсутствуют  |                          |
| 10                                      | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      | данные отсутствуют  |                          |
| 11                                      | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют         |                          |

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

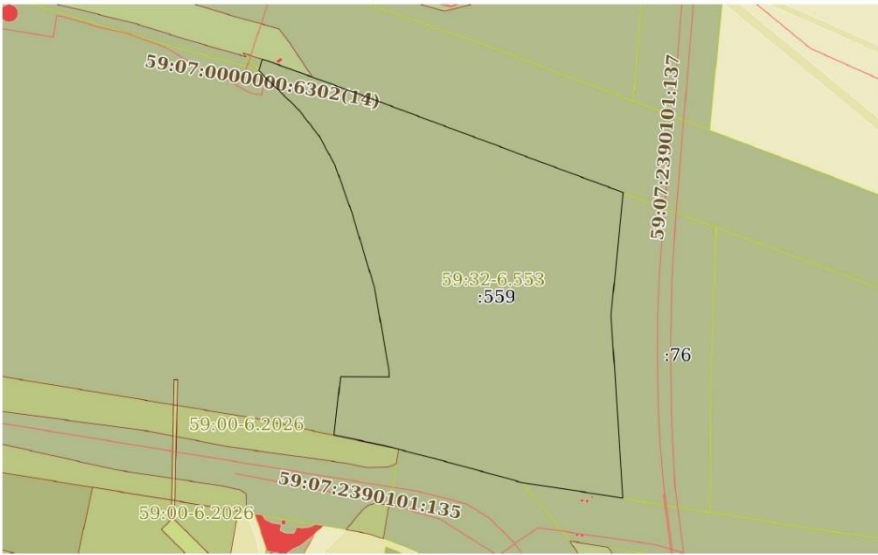
Лист 6

|                                        |                                                                                                                                                                |                    |                          |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| Земельный участок                      |                                                                                                                                                                |                    |                          |
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                                |                    |                          |
| Лист № 3 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                                      | Всего разделов: 6  | Всего листов выписки: 12 |
| 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123879088 |                                                                                                                                                                |                    |                          |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                                | 59:07:2390101:559  |                          |
| 11                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют |                          |

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

Раздел 3 Лист 7

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

|                                                                                     |                           |                       |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Земельный участок                                                                   |                           |                       |                          |
| вид объекта недвижимости                                                            |                           |                       |                          |
| Лист № 1 раздела 3                                                                  | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 6     | Всего листов выписки: 12 |
| 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123879088                                              |                           |                       |                          |
| Кадастровый номер:                                                                  |                           | 59:07:2390101:559     |                          |
| План (чертеж, схема) земельного участка                                             |                           |                       |                          |
|  |                           |                       |                          |
| Масштаб 1:3000                                                                      |                           | Условные обозначения: |                          |

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

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

| Земельный участок                                 |             |          |                             |                              |                                   |                                     |                                                                 |
|---------------------------------------------------|-------------|----------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости                          |             |          |                             |                              |                                   |                                     |                                                                 |
| Лист № 1 раздела 3.1                              |             |          | Всего листов раздела 3.1: 2 |                              | Всего разделов: 6                 |                                     | Всего листов выписки: 12                                        |
| 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123879088            |             |          |                             |                              |                                   |                                     |                                                                 |
| Кадастровый номер:                                |             |          |                             | 59:07:2390101:559            |                                   |                                     |                                                                 |
| Описание местоположения границ земельного участка |             |          |                             |                              |                                   |                                     |                                                                 |
| № п/п                                             | Номер точки |          | Дирекционный угол           | Горизонтальное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
|                                                   | начальная   | конечная |                             |                              |                                   |                                     |                                                                 |
| 1                                                 | 2           | 3        | 4                           | 5                            | 6                                 | 7                                   | 8                                                               |
| 1                                                 | 1.1.1       | 1.1.2    | 107°23.3'                   | 3.98                         | данные отсутствуют                | 59:07:2390101:22(1)                 | данные отсутствуют                                              |
| 2                                                 | 1.1.2       | 1.1.3    | 110°0.7'                    | 60.78                        | данные отсутствуют                | 59:07:2390101:22(1)                 | данные отсутствуют                                              |
| 3                                                 | 1.1.3       | 1.1.4    | 110°27.6'                   | 64.63                        | данные отсутствуют                | 59:07:2390101:22(1)                 | данные отсутствуют                                              |
| 4                                                 | 1.1.4       | 1.1.5    | 110°17.8'                   | 65.73                        | данные отсутствуют                | 59:07:2390101:22(1)                 | данные отсутствуют                                              |
| 5                                                 | 1.1.5       | 1.1.6    | 110°16.4'                   | 45.34                        | данные отсутствуют                | 59:07:2390101:22(1)                 | данные отсутствуют                                              |
| 6                                                 | 1.1.6       | 1.1.7    | 185°41.7'                   | 76.79                        | данные отсутствуют                | 59:07:2390101:76                    | адрес отсутствует                                               |
| 7                                                 | 1.1.7       | 1.1.8    | 176°18.1'                   | 114.87                       | данные отсутствуют                | 59:07:2390101:76                    | адрес отсутствует                                               |
| 8                                                 | 1.1.8       | 1.1.9    | 279°10.7'                   | 11.91                        | данные отсутствуют                | 59:07:2390101:47                    | данные отсутствуют                                              |
| 9                                                 | 1.1.9       | 1.1.10   | 278°41.5'                   | 51.88                        | данные отсутствуют                | 59:07:2390101:47                    | данные отсутствуют                                              |
| 10                                                | 1.1.10      | 1.1.11   | 285°13.9'                   | 52.75                        | данные отсутствуют                | 59:07:2390101:58                    | данные отсутствуют                                              |
| 11                                                | 1.1.11      | 1.1.12   | 284°34.9'                   | 36.7                         | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 12                                                | 1.1.12      | 1.1.13   | 281°49.1'                   | 31.98                        | данные отсутствуют                | 59:07:2390101:484(1)                | данные отсутствуют                                              |
| 13                                                | 1.1.13      | 1.1.14   | 6°28.0'                     | 36.49                        | данные отсутствуют                | 59:07:0000000:5816(1)               | данные отсутствуют                                              |
| 14                                                | 1.1.14      | 1.1.15   | 90°14.6'                    | 30.47                        | данные отсутствуют                | 59:07:0000000:5816(1)               | данные отсутствуют                                              |
| 15                                                | 1.1.15      | 1.1.16   | 357°19.0'                   | 4.48                         | данные отсутствуют                | 59:07:0000000:5816(1)               | данные отсутствуют                                              |
| 16                                                | 1.1.16      | 1.1.17   | 350°3.5'                    | 52.19                        | данные отсутствуют                | 59:07:0000000:5816(1)               | данные отсутствуют                                              |
| 17                                                | 1.1.17      | 1.1.18   | 343°13.9'                   | 49.67                        | данные отсутствуют                | 59:07:0000000:5816(1)               | данные отсутствуют                                              |
| 18                                                | 1.1.18      | 1.1.19   | 340°20.8'                   | 30.77                        | данные отсутствуют                | 59:07:0000000:5816(1)               | данные отсутствуют                                              |
| 19                                                | 1.1.19      | 1.1.20   | 331°39.7'                   | 20.52                        | данные отсутствуют                | 59:07:0000000:5816(1)               | данные отсутствуют                                              |
| 20                                                | 1.1.20      | 1.1.21   | 322°0.6'                    | 21.49                        | данные отсутствуют                | 59:07:0000000:5816(1)               | данные отсутствуют                                              |
| 21                                                | 1.1.21      | 1.1.22   | 314°3.9'                    | 29.04                        | данные отсутствуют                | 59:07:0000000:5816(1)               | данные отсутствуют                                              |
| 22                                                | 1.1.22      | 1.1.23   | 317°18.5'                   | 5.44                         | данные отсутствуют                | 59:07:0000000:5816(1)               | данные отсутствуют                                              |

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

Лист 9

|                                        |        |                             |          |                   |                    |                   |                          |
|----------------------------------------|--------|-----------------------------|----------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                      |        |                             |          |                   |                    |                   |                          |
| вид объекта недвижимости               |        |                             |          |                   |                    |                   |                          |
| Лист № 2 раздела 3.1                   |        | Всего листов раздела 3.1: 2 |          |                   | Всего разделов: 6  |                   | Всего листов выписки: 12 |
| 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123879088 |        |                             |          |                   |                    |                   |                          |
| Кадастровый номер:                     |        |                             |          | 59:07:2390101:559 |                    |                   |                          |
| 1                                      | 2      | 3                           | 4        | 5                 | 6                  | 7                 | 8                        |
| 23                                     | 1.1.23 | 1.1.1                       | 17°20.7' | 7.31              | данные отсутствуют | 59:07:2390101:558 | адрес отсутствует        |

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

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

| Земельный участок                                        |               |                             |                                   |                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости                                 |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Лист № 1 раздела 3.2                                     |               | Всего листов раздела 3.2: 2 |                                   | Всего разделов: 6                                                                                     |
| Всего листов выписки: 12                                 |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123879088                   |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Кадастровый номер:                                       |               | 59:07:2390101:559           |                                   |                                                                                                       |
| Сведения о характерных точках границы земельного участка |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Система координат МСК 59                                 |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Номер точки                                              | Координаты, м |                             | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|                                                          | X             | Y                           |                                   |                                                                                                       |
| 1                                                        | 2             | 3                           | 4                                 | 5                                                                                                     |
| 1                                                        | 523560.58     | 2208272.52                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 2                                                        | 523559.39     | 2208276.32                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 3                                                        | 523538.59     | 2208333.43                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 4                                                        | 523516        | 2208393.98                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 5                                                        | 523493.2      | 2208455.63                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 6                                                        | 523477.49     | 2208498.16                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 7                                                        | 523401.08     | 2208490.54                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 8                                                        | 523286.45     | 2208497.95                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 9                                                        | 523288.35     | 2208486.19                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 10                                                       | 523296.19     | 2208434.91                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 11                                                       | 523310.05     | 2208384.01                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 12                                                       | 523319.29     | 2208348.49                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 13                                                       | 523325.84     | 2208317.19                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 14                                                       | 523362.1      | 2208321.3                   | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 15                                                       | 523361.97     | 2208351.77                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 16                                                       | 523366.45     | 2208351.56                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 17                                                       | 523417.86     | 2208342.55                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 18                                                       | 523465.42     | 2208328.22                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 19                                                       | 523494.4      | 2208317.87                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 20                                                       | 523512.46     | 2208308.13                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 21                                                       | 523529.4      | 2208294.9                   | -                                 | 0.1                                                                                                   |
| 22                                                       | 523549.6      | 2208274.03                  | -                                 | 0.1                                                                                                   |

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

Лист 11

|                                        |           |                             |                   |                   |
|----------------------------------------|-----------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Земельный участок                      |           |                             |                   |                   |
| вид объекта недвижимости               |           |                             |                   |                   |
| Лист № 2 раздела 3.2                   |           | Всего листов раздела 3.2: 2 |                   | Всего разделов: 6 |
| Всего листов выписки: 12               |           |                             |                   |                   |
| 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123879088 |           |                             |                   |                   |
| Кадастровый номер:                     |           |                             | 59:07:2390101:559 |                   |
| 1                                      | 2         | 3                           | 4                 | 5                 |
| 23                                     | 523553.6  | 2208270.34                  | -                 | 0.1               |
| 1                                      | 523560.58 | 2208272.52                  | -                 | 0.1               |

|                               |  |                                                |  |                   |  |
|-------------------------------|--|------------------------------------------------|--|-------------------|--|
|                               |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                              |  |                   |  |
|                               |  | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                           |  |                   |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | 1                                              |  |                   |  |
|                               |  | Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 |  |                   |  |
|                               |  | Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ   |  |                   |  |
|                               |  | РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ             |  |                   |  |
|                               |  | Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025       |  |                   |  |
|                               |  |                                                |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |  |

Раздел 4.1 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок                      |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
|----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| Лист № 1 раздела 4.1                   | Всего листов раздела 4.1: 1 | Всего разделов: 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Всего листов выписки: 12 |
| 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123879088 |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| Кадастровый номер:                     |                             | 59:07:2390101:559                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
| Учетный номер части                    | Площадь, м2                 | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
| 1                                      | 2                           | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
|                                        | Весь                        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации" от 11.03.2010 № 138 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Постановление Правительства РФ от 11.03.2010 N 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации". "Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц."; Реестровый номер границы: 59:32-6.553; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона с особыми условиями использования - Приаэродромная территория аэродрома аэропорта Большое Савино; Тип зоны: Охранная зона транспорта |                          |

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

## РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Аналог 1

[https://www.avito.ru/lobanovo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_50\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_2030621333](https://www.avito.ru/lobanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2030621333)

19.12.2025, 14:42

Участок 50 сот. (промназначения) на продажу в Лобаново | Продажа земельных участков в Лобаново | Авито (2030621...

Для бизнеса

Карьерав Авито

Помощь

Каталоги

#яПомогаю

18

99+

А

Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Во всех регионах

Главная Недвижимость Земельные участки Купить Промназначения

### Участок 50 сот. (промназначения)

14 500 000 ₽

290 000 ₽ за сотку

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

📌 Добавить заметку



Показать телефон  
в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Вольнов Сергей

Частное лицо

На Авито с 2019 года

Документы проверены

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 50 сот.

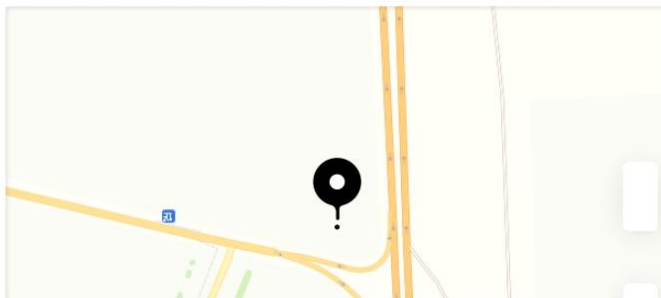
Расстояние до центра города: 4 км

### Расположение

Пермский край, Пермский р-н, Двуреченское сельское  
поселение

Нестюковский тракт, 4 км

Скрыть карту



[https://www.avito.ru/lobanovo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_50\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_2030621333](https://www.avito.ru/lobanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2030621333)

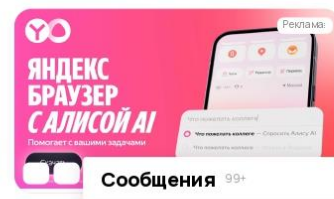
1/3



Новые телевизоры Sber

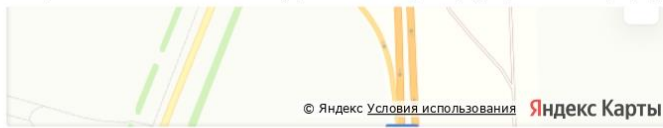
Пульт не нужен. Управляйте  
голосом

Перейти



Сообщения 99+

19.12.2025, 14:42 Участок 50 сот. (промназначения) на продажу в Лобаново | Продажа земельных участков в Лобаново | Авито (2030621...



Яндекс Браузер с Алисой  
AI  
Реально помогает с вашими  
задачами

[Подробнее](#)

## Описание

Цена указана за 50 сот.

Кадастровый номер 59:32:3420001:2144

Площадь: 31 758 кв. м (3,2 Га)

Адрес: Пермский край, Пермский м.о., д. Нестюково, ул. Трастовая, в 0,80 км  
на север от дома 17

Категория земель: Земли населённых пунктов

Разрешенное использование: Территориальная зона О-1 "Зона делового,  
общественного и коммерческого назначения" по ПЗЗ Фроловского с/п  
Пермского м.о., Пермского края.

Преимущества: Земельный участок расположен в непосредственной  
близости от административной границы г. Пермь (1,5 км от границы или 15  
минут до центра города) на самой оживленной автомагистрали "Пермь-  
Екатеринбург" (отворот на Нестюковский тракт).

Коммуникации : по территории проходит ЛЭП, газопровод в  
непосредственной близости.

Ландшафт : земельный участок ровный

Перечень видов разрешенного использования :

- жилая застройка (коды 2.11, 2.3, 2.5)
- магазины и общественное питание
- гостиничное обслуживание и спорт
- общественное и деловое управление
- социальное и бытовое обслуживание
- культурное развитие
- банковская и страховая деятельность
- склады
- размещение автозаправочных станций ( бензиновых, газовых)
- объекты придорожного сервиса

№ 2030621333 · 24 ноября в 14:12 · 5428 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

## Похожие объявления ▾

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#)

[Займы онлайн](#) [Карта сайта](#) [Свежие объявления](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2025. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#)  
принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

[Сообщения](#) 99+

[https://www.avito.ru/lobanovo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_50\\_sot\\_promnaznacheniya\\_2030621333](https://www.avito.ru/lobanovo/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_2030621333)

2/3

## Аналог 2

[https://www.avito.ru/perm/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_50\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_7853481053?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjIjbnhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIvS3VIY1EwQU80STlYdmJOIjE93OjU5D8AAAA](https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_7853481053?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjIjbnhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIvS3VIY1EwQU80STlYdmJOIjE93OjU5D8AAAA)

19.12.2025, 14:44

Участок 50 сот. (промназначения) на продажу в Перми | Продажа земельных участков в Перми | Авито (7853481053)

Для бизнеса

Карьерав Авито

Помощь

Каталоги

#яПомогаю

16

99+

А

Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Пермь, направление,  
район

Главная Недвижимость Земельные участки Купить Промназначения

## Участок 50 сот. (промназначения)

12 535 000 ₽

♥ Добавить в избранное

≡ Сравнить

■ Добавить заметку

250 700 ₽ за сотку



Позвонить через Авито

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

### Об участке

Площадь: 50 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

Евгений

Частное лицо

На Авито с 2013 года

Документы проверены

Эковклад: -3,71 тонн CO<sub>2</sub>

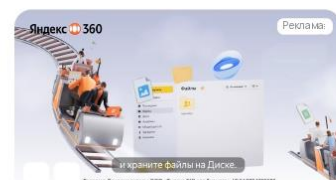
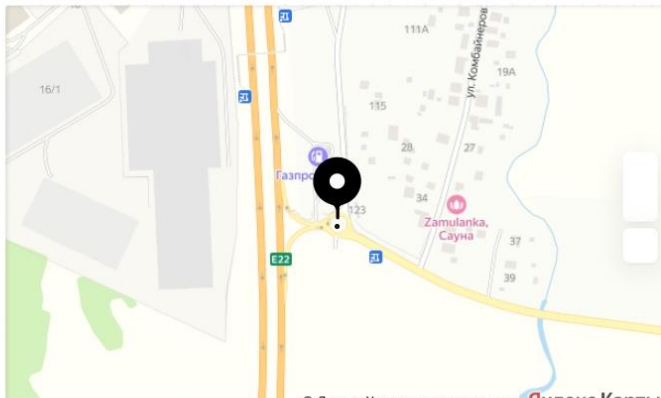
3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### Расположение

Пермский край, Пермский муниципальный округ, д.  
Замулянка, Сибирская ул.

Скрыть карту



Подключите тариф Яндекс  
360  
Сервисы для совместной работы  
команд

Подробнее

Сообщения 99+

[https://www.avito.ru/perm/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_50\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_7853481053?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjIjbnhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIvS3VIY1EwQU80STlYdmJOIjE93OjU5D8AAAA](https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_7853481053?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOjIjbnhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIvS3VIY1EwQU80STlYdmJOIjE93OjU5D8AAAA) 1/2

19.12.2025, 14:44

Участок 50 сот. (промназначения) на продажу в Перми | Продажа земельных участков в Перми | Авито (7853481053)

## Описание

Уникальное предложение: строительство на участке, примыкающем к трассе Екатеринбург - Пермь, в 8 км от Перми, на площади 50 соток заправки, кафе, магазина. Рядом жилая и промышленная инфраструктура. Кадастровый номер участка 59:32:3420001:3893. Документы готовы к сделке, юридически чистый объект. Только до конца ноября цена: 12 535 000 рублей (250 000 руб/сотка).



**Подключите тариф Яндекс 360**

Сервисы для совместной работы команд

[Подробнее](#)

№ 7853481053 · 30 ноября в 14:54 · 1116 просмотров (+9 сегодня)

[Пожаловаться](#)

## Похожие объявления

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#)

[Займы онлайн](#) [Карта сайта](#) [Свежие объявления](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2025. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Сообщения 99+

[https://www.avito.ru/perm/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_50\\_sot\\_promnaznacheniya\\_7853481053?context=H4slAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOnt...](https://www.avito.ru/perm/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_7853481053?context=H4slAAAAAAA_wE_AMD_YToyOnt...) 2/2

### Аналог 3

[https://www.avito.ru/polazna/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_26\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_7463248408?context=H4slAAAAA wEfAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/polazna/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot._promnaznacheniya_7463248408?context=H4slAAAAA wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA)

19.12.2025, 14:44

Участок 26 сот. (промназначения) на продажу в Полазне | Продажа земельных участков в Полазне | Авито (7463248408)

Для бизнеса

Карьерав Авито

Помощь

Каталоги

#яПомогаю

18

99+

А

Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Пермь, направление,  
район

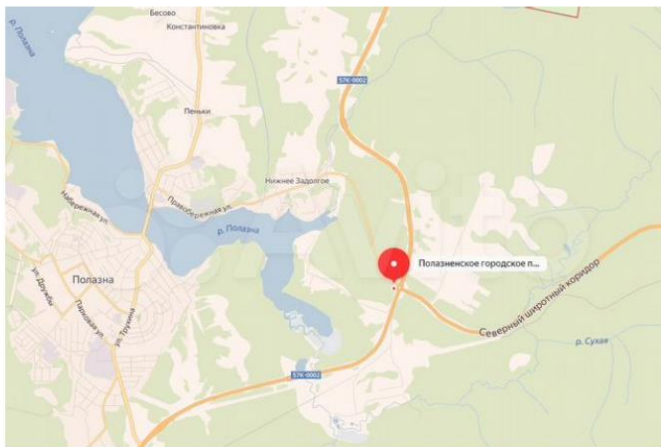
Главная Недвижимость Земельные участки Купить Промназначения

## Участок 26 сот. (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



### Об участке

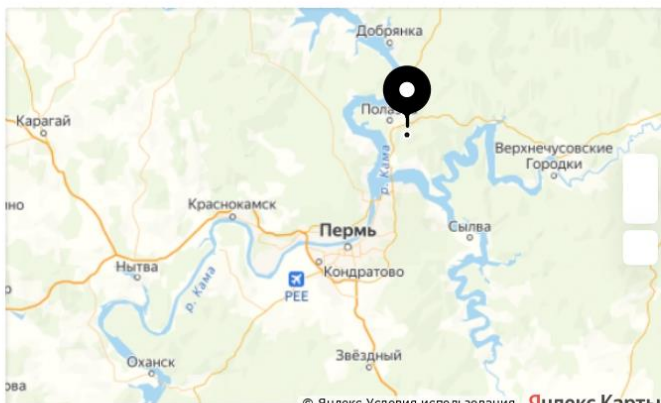
Площадь: 26 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

### Расположение

Пермский край, Добрянский муниципальный округ,  
коттеджный пос. Верхняя Полазна, Центральная ул.

Скрыть карту



9 100 000 Р

350 000 Р за сотку

Реклама [mobiletbank.ru](#)

50 ГБ и безлимит минут за 390 Р/мес  
Подробнее



Позвонить через Авито

Написать сообщение  
Онлайн

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Виктория

Частное лицо

На Авито с 2019 года

Завершено 4 объявления

Документы проверены

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



Новые телевизоры Sber

Пульт не нужен. Управляйте  
голосом

Перейти

Сообщения 99+

[https://www.avito.ru/polazna/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_26\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_7463248408?context=H4slAAAAA wEfAOD\\_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA](https://www.avito.ru/polazna/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot._promnaznacheniya_7463248408?context=H4slAAAAA wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA) 1/2

19.12.2025, 14:44

Участок 26 сот. (промназначения) на продажу в Полазне | Продажа земельных участков в Полазне | Авито (7463248408)



## Описание

**Земельный участок на круговой развязке Пермь-Дивья-Березники площадью 1 Га!**

**Участок состоит из 3х ЗУ с кадастровыми номерами:**

59:18:3580101:1701 - 2 688 кв. м;

59:18:3580101:1702 - 3 967 кв. м;

59:18:3580101:1703 - 3 349 кв. м.

**Общая площадь:** 10 004 кв.м.

**Возможна продажа по частям!**

**Адрес:** край Пермский, г. Добрянка, СПК "Уральская нива" ур. "Верх.Полазна"

**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:** Объекты придорожного сервиса.

**Коммуникации:** имеется возможность подведения электричества (от СНП «Верхняя Полазна» 150 метров). **Получены ТУ на газ, 10 000 куб.м. в час!**  
**Имеются согласованные разрешения на съезды к участку.**

**Преимущества:** Земельный участок примыкает к круговой развязке Пермь - Дивья (Чусовой) - Добрянка (Березники) (на автодороге «Обход Полазны»).

Благодаря огромному количеству проезжающих по трассе автомобилей и ближайших заселенных поселков Полазна, Бесово, Константиновка, Нижнее Задолгое, данная локация будет иметь успех вне зависимости от сферы деятельности, а так же не имеет ограничений по сезонности. Земельный участок идеален для размещения придорожного кафе/сервиса, магазина.

**Цена:** 350 000 рублей за сотку.



**Новые телевизоры Sber**

Пульт не нужен. Управляйте голосом

[Перейти](#)

№ 7463248408 · 24 ноября в 10:29 · 196 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

## Похожие объявления

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#)

[Займы онлайн](#) [Карта сайта](#) [Свежие объявления](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2025. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

**Сообщения** 99+

[https://www.avito.ru/polazna/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_26\\_sot\\_promnaznacheniya\\_7463248408?context=H4slAAAAAAAwEfAOD\\_YToxO...](https://www.avito.ru/polazna/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot_promnaznacheniya_7463248408?context=H4slAAAAAAAwEfAOD_YToxO...) 2/2

**ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ**

Частное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Институт непрерывного образования»

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Радыгина Анна Сергеевна**

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

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

**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

**373100195911**

Документ о квалификации

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

Руководитель  
Секретарь

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

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Радыгина  
Анна Сергеевна**

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

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

Является членом  
Некоммерческого партнерства  
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 1151  
Дата выдачи: 24 февраля 2021 г.

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



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

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035653-1

« 19 » января 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Радыгиной Анне Сергеевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

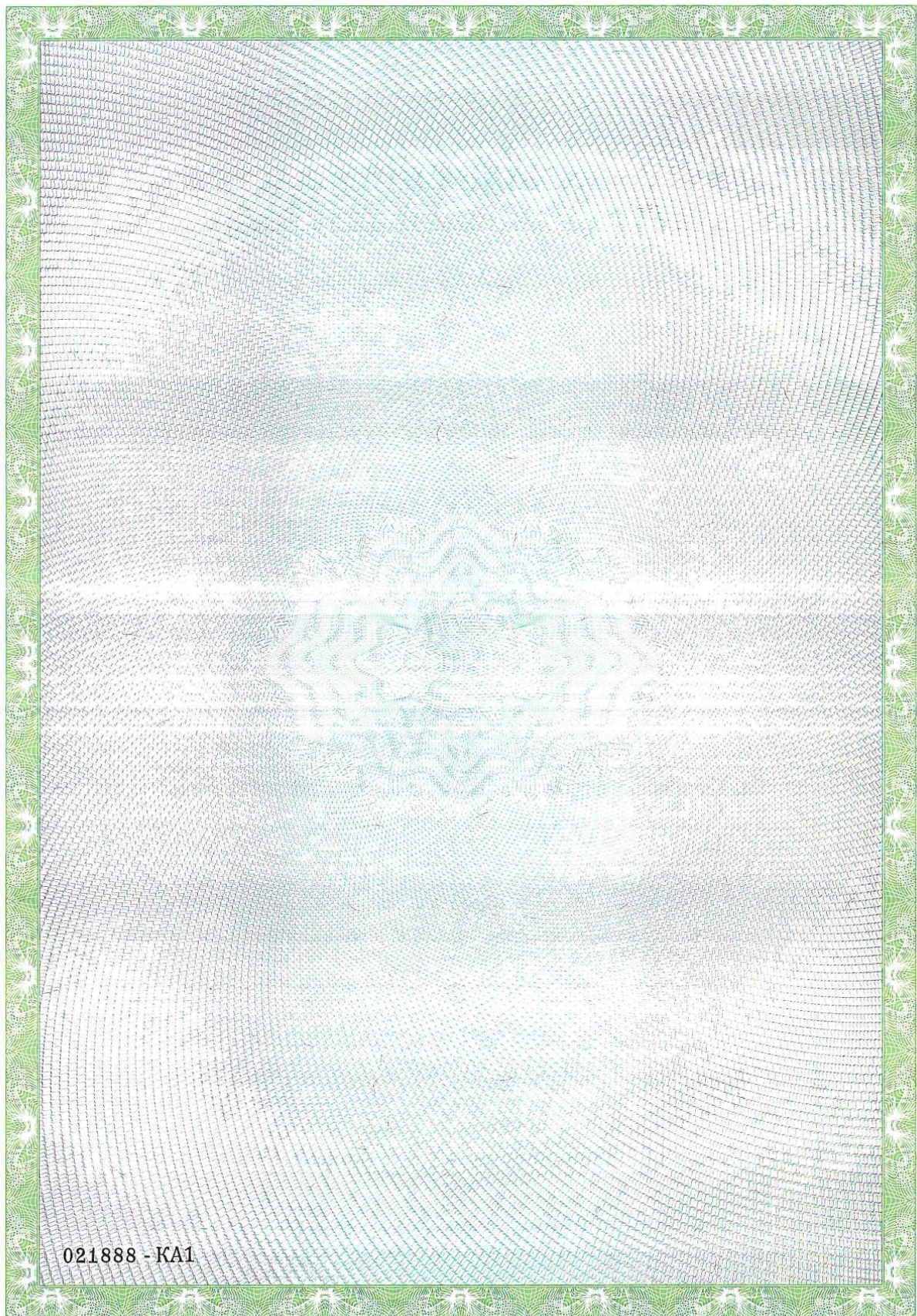
от « 19 » января 2024 г. № 331

Директор



А.С. Бункин

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



021888 - KA1

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



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

**ПОЛИС**  
**к договору страхования ответственности оценщика**  
**№ 922/2769642780**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между CAO «РЕСО-Гарантия» (17105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Нагорный вн.тер.г., Нагорный пр-д, д. 6, стр. 9, эт. 3, Ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

**Дата выдачи полиса «27» февраля 2025 г.**

**Валюта страхования:** Российские рубли

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Страхователь:</b>                             | Радыгина Анна Сергеевна<br>РФ, Республика Татарстан, г. Менделеевск, ул. Юбилейная, д. 4, кв. 82<br>Паспорт серия 9223 № 375773<br>Выдан в МВД ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН<br>от 28.09.2023 г                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>1. Срок действия полиса:</b>                  | С 00 часов 00 минут 20.03.2025 г. по 24 часа 00 минут 19.03.2026 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>2. Объект страхования:</b>                    | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 20.03.2024 г. |
| <b>3. Страховой случай:</b>                      | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба.<br>3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.                                      |
| <b>4. Страховая сумма:</b>                       | 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>5. Франшиза:</b>                              | Страхование осуществляется без франшизы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>6. Страховая премия:</b>                      | Согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>       | Согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>8. Прилагаемые документы:</b>                 | - Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика<br>- Договор страхования ответственности оценщика №922/2769642780 от «27» февраля 2025г.<br>- Правила страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Представитель страховщика: Кравченко А.Е.</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Код 19334524                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

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

**Страхователь**

М.П.

(подпись)



**Страховщик**

М.П.

(подпись)

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



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

## ПОЛИС

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

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

Дата оформления полиса «04» марта 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Страхователь:</b>                             | <b>ООО «КонТраст»</b><br>420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 д, пом.1007<br>р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>1. Срок действия полиса:</b>                  | С 00 часов 00 минут 26.03.2025 г. по 24 часа 00 минут 25.03.2026 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>2. Объект страхования:</b>                    | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.03.2019 года. |
| <b>3. Страховой случай:</b>                      | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.<br>3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.                                                                                                  |
| <b>4. Страховая сумма:</b>                       | 1 200 000 000,00 (Один миллиард двести миллионов) Рублей,<br>лимиты ответственности согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>5. Франшиза:</b>                              | Страхование осуществляется без франшизы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>6. Страховая премия:</b>                      | Согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>       | Согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>8. Прилагаемые документы:</b>                 | - Приложение 1: Заявление на страхование<br>- Договор страхования гражданской ответственности № 922/2769669103<br>- Правила страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Представитель страховщика:</b> Кравченко А.Е. | Код 19334524                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

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

**Страхователь**  
М.П. (подпись)

**Страховщик**  
М.П. (подпись)  
5356122