ASSISTANCE TO BUSINESS

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

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

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

ОТЧЕТ № 5094

**об определении справедливой стоимости:
1) земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:000000:6555, общая площадь 5 968,00 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение; 2) земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:160304:510, общая площадь 19 658,00 кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань; 3) земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, кад. № 16:24:160303:3818, общая площадь 996 173,00 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны.**

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

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»

Дата оценки: 07.07.2025 г.

Дата составления отчета: 07.07.2025 г.

Казань 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО 3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5
2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 10
4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ 11
5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 13
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 17
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 18
8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ 38
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 41
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 88
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 89
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 94
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 123
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 124
ПРИЛОЖЕНИЕ 125

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке, заключенным между ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст» и ТЗ №180 от 18.06.2025 г. к указанному договору, нами была произведена оценка недвижимого имущества:

1. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:000000:6555, общей площадью 5 968 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение;

2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:160304:510, общей площадью 19 658 кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань;

3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, кад. № 16:24:160303:3818, общей площадью 996 173 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны.

Дата определения стоимости объекта оценки - 07.07.2025 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-VI, 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 Свода Стандартов и правил оценочной деятельности СРО «СОЮЗ» и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельных участков по состоянию на 07.07.2025 г. округленно составляет:

871 733 900 (Восемьсот семьдесят один миллион семьсот тридцать три тысячи девятьсот) рублей, а именно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:000000:6555, общая площадь 5 968 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	16:24:000000:6555	5 968	6 100 300
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:160304:510, общая площадь 19 658 кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань	16:24:160304:510	19 658	1 066 600

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб.
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, кад. № 16:24:160303:3818, общая площадь 996 173 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны	16:24:160303:3818	996 173	864 567 000
	Итого:			**871 733 900**

**не облагается НДС, по статье 146 НК РФ*

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

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

Оценщик _____Пестова Е.А.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1 Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	1. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:000000:6555, общей площадью 5 968 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:160304:510, общей площадью 19 658 кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань; 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, кад. № 16:24:160303:3818, общей площадью 996 173 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны.
Имущественные права на объект оценки	Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Ограничения (обременения): доверительное управление, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Общая долевая собственность Ограничения (обременения): доверительное управление, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
Цель оценки (необходимость проведения оценки [1])	Определение стоимости объекта оценки для определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, для определения целесообразности (эффективности) совершаемых Заказчиком сделок с имуществом, составляющим Фонд, а также для принятия Заказчиком иных решений по доверительному управлению Фондом. Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на 14.02.2024 г.)
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость объекта оценки Предпосылки стоимости – стандартные рыночные (при наиболее эффективном использовании). Основания для установления предпосылок: Приказ Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений …» установлено, что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость». Справедливая стоимость объекта оценки определяется в отчете как иная расчетная величина. Иные расчетные величины: справедливая стоимость объекта оценки (определение справедливой стоимости закреплено в Приказе Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений …»).
Дата оценки	07.07.2025г.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 07.07.2025г.

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

Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	Выписки из ЕГРН
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления технического задания	На дату составления задания на оценку специальных допущений не предусмотрено. В процессе формирования отчета об оценке выявленные специальные допущения будут отражены в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)»
Ограничения оценки	Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено. Оценка проводится с проведением осмотра.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течении 6 месяцев с даты составления отчета об оценке
Форма составления отчета	Отчет составляется на бумажном носителе и/или в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика. 2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности,

	Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки. 7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки. 8. Мнение Исполнителя относительно вида стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях. 9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно вида стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».
Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты	1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ (с изменениями на 14.02.2024 г.) 2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе: - «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» − «Виды стоимости (ФСО II)» − «Процесс оценки (ФСО III)» − «Задание на оценку (ФСО IV)» − «Подходы и методы оценки (ФСО V)» − «Отчет об оценке (ФСО VI)» Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (с изменениями на 14.04.2022 г.). 4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации. 5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик
Сведения об оценщике, который будет проводить оценку	Пестова Екатерина Александровна Контактные данные: 420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrust.bz; тел. +7 843 277-73-62 Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «Союз», реестровый №1306 выдано 29.05.2018 г.Адрес: 101000, г. Москва, ул.Покровка, д.33, помещ.10, регистрационный номер 0004 от 08.08.2007г. Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности: Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 037842-1 от 03.06.2024 г., действующий до 03.06.2027 г. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис №57/25/134/982. ПАО СК «Росгосстрах». Общая страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 21.05.2025г. по 20.05.2026г. Стаж работы в оценочной деятельности: с 2014 г.
Заказчик отчета об оценке (организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения)	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт», ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002, местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 2.1 Основные факты и выводы

Основание проведения оценки	Договор № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке, заключенным между ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст» и ТЗ №180 от 18.06.2025 г. к указанному договору
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объекты оценки	1. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:000000:6555, общей площадью 5 968 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:160304:510, общей площадью 19 658 кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань; 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, кад. № 16:24:160303:3818, общей площадью 996 173 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны.
Имущественные права на объекты оценки:	Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Ограничения (обременения): доверительное управление, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	07.07.2025 г.
Дата составления отчета	07.07.2025 г.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельных участков по состоянию на 07.07.2025 г. округленно составляет:

871 733 900 (Восемьсот семьдесят один миллион семьсот тридцать три тысячи девятьсот) рублей, а именно:

Таблица 2.2 Итоговая стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:000000:6555, общая площадь 5 968 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	16:24:000000:6555	5 968	6 100 300
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:160304:510, общая площадь 19 658 кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань	16:24:160304:510	19 658	1 066 600

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб.
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, кад. № 16:24:160303:3818, общая площадь 996 173 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны	16:24:160303:3818	996 173	864 567 000
	Итого:			**871 733 900**

**не облагается НДС, по статье 146 НК РФ*

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объектов оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Оценщик определял справедливую стоимость объектов оценки исходя из предположения, что объекты оценки свободны от любых ограничений и обременений или ограничения и обременения не оказывают существенного влияния на справедливую стоимость.

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

12. Осмотр объектов оценки произведен представителем ООО «КонТраст» с выездом на место 30.06.2025 г. Информация о специалисте представлена в соответствующем разделе отчета.

13. С даты осмотра до даты оценки не произошло существенных изменений, влияющих на стоимость.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3.1 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ Закрытый паевый 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 15.08.2002 г.
Место нахождения	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1
Оценщик, работающий по трудовому договору	
Фамилия, имя, отчество	Пестова Екатерина Александровна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков СРО «СОЮЗ», включен в реестр оценщиков 29.05.2018 г., регистрационный номер № 1306 (101000, г.Москва, ул.Покровка, д.33, помещение 10). Свидетельство №С-0653 от 22.07.2020 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Образование в области оценочной деятельности: Диплом ПП № 000031 ОГУ от 17 июля 2014 г. о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Оренбургским государственным университетом.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №037842-1 от 03.06.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика ПАО СК «Росгосстрах» 57/25/134/982 от 21.04.2024 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов рублей). Срок действия полиса: 21.05.2025 г. – 20.05.2026 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2014 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 Тел. +7 843 277-73-62 info@contrust.bz
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ООО «КонТраст»
Местонахождение	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
ОГРН	1151690036574
Дата присвоения ОГРН	29.04.2015 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис №922/2769669103 к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки на страховую сумму в размере 1 200 000 000 (один миллиард двести миллионов) рублей со сроком действия с 26.03.2025 г. по 25.03.2026 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия»
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «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	Гарифуллина Ирина Сергеевна
Квалификация привлеченного специалиста	Представитель ООО «КонТраст»
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	Осмотр и фотографирование объектов оценки

4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

4.1 Федеральные стандарты оценки

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

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

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

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

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

4.2 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 Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ» можно ознакомиться на официальном сайте https://www.srosoyz.ru/.

4.3 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.

4.4 Обоснование применения стандартов

В соответствии с членством оценщиков в саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ», в части, не противоречащей указанному в разделе 4.1, при составлении данного отчета использовались:

✓ Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ» можно ознакомиться на официальном сайте https://www.srosoyz.ru/.

Оценщик, написавший настоящий Отчет, является членом саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ», 101000, г. Москва, ул.Покровка, д.33, помещ.10, регистрационный №1306, дата включения в реестр членов СОЮЗ: 29.05.2018 г. Следовательно, является обоснованным применение Федеральных стандартов оценки и Стандартов и правил СРО

4.5 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.

5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

1. ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
2. 2. Общие стандарты оценки (Федеральные стандарты оценки ФСО №№I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200).
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611.
4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
5. Гражданский кодекс Российской Федерации.
6. «Экономика и менеджмент» СпБ, Издательство «МКС», 2003 год.
7. Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», М.: Маросейка, 2009г.
8. Учебное пособие. «Экономика недвижимости». Российская экономическая академия им. Г.В.Плеханова, Москва, 1999 год.
9. Найденов Л.И. «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости»- Казань, 2009г., стр.100
10. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
11. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. «Оценка для целей залога» учебное пособие, М., «Финансы и Статистика», 2008г.
12. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/ В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовй. – 4-е изд., перераб. – М.: КНОРУС, 2012. – 264с. ISBN 978-5-406-01517-9
13. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2024 г.
14. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Часть 1. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2024 г.
15. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Часть 2. Земельные участки. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2024 г.
16. Статриелт – Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка).
17. Информационные сайты www.avito.ru, www.cian.ru и другие.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Данный раздел в зависимости от объектов 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 объектов оценки получены из данных, представленных Заказчиком.

Объектами оценки являются:

1. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:000000:6555, общей площадью 5 968 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение;
2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:160304:510, общей площадью 19 658 кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань;
3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, кад. № 16:24:160303:3818, общей площадью 996 173 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны.

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

Выписка из ЕГРН от 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408;
Выписка из ЕГРН от 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877736;
Выписка из ЕГРН от 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060.

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

1. Интернет-сервис «Яндекс. Карты» - https://yandex.ru/maps/.
2. Данные Геоинформационного портала: 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.

7.2 Сведения об объектах оценки

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Таблица 7.1 Общие сведения об объектах оценки

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв. м.	Описание земельного участка				
			Вид права на земельный участок, правообладатель	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Ограничения
1	Земельный участок	5 968	Общая долевая собственность Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев	16:24:000000:6555	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости 16:24:000000:6555-16/110/2022-3, в пользу: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное дорожное Агентство (Росавтодор), ИНН: 7717509757, срок не определен; Доверительное управление 16:24:000000:6555-16/110/2022-2, в пользу: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда " Ак Барс-Горизонт" данные, о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных, Срок действия с 18.08.2009 по 01.02.2030 г.
2	Земельный участок	19 658	Общая долевая собственность Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев	16:24:160304:510	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	Доверительное управление 16:24:160304:510-16/116/2022-2, в пользу: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890, Срок действия с 04.08.2009 по 01.02.2030 г.
3	Земельный участок	996 173	Общая долевая собственность Владельцы	16:24:160303:3818	земли населенных пунктов	для объектов жилой застройки	Доверительное управление 16:24:160303:3818-16/116/2022-2, в пользу: Общество с ограниченной

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв. м.	Описание земельного участка				
			Вид права на земельный участок, правообладатель	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Ограничения
			инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев				ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890, Срок действия с 05.07.2022 по 01.02.2030 года

Таблица 7.2 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектами оценки

Характеристика	**Описание**
Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения)	Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Ограничения (обременения): доверительное управление, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности Оценка производится без учета ограничений (обременений)
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408; Выписка из ЕГРН от 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877736; Выписка из ЕГРН от 17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060

Таблица 7.3 Сведения о заказчика

Реквизиты юридического лица	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ Закрытый паевый 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 15.08.2002 г.
Место нахождения	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1
Балансовая стоимость, руб.	Сведения не предоставлены. Наличие или отсутствие сведений о балансовой стоимости на результат расчёта рыночной стоимости влияния не оказывает

Обременения/ограничения:

Согласно данным выписок из ЕГРН, земельные участки имеет обременение прав в виде доверительного управления, прочих ограничений прав и обременений объекта недвижимости.

Оценщик определял справедливую стоимость объектов оценки **исходя из предположения, что объекты оценки свободны 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 оцениваемых земельных участков не выявлены.

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

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

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

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

7.3. Характеристики местоположения объектов оценки

Объекты оценки находятся по адресу:

1. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:000000:6555, общей площадью 5 968 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение;

2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:160304:510, общей площадью 19 658 кв.м., адрес объекта:

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань;

3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, кад. № 16:24:160303:3818, общей площадью 996 173 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны.

Лаи́шевский райо́н (тат. Layış rayonı, Лае́ш районы́) — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Республики Татарстан Российской Федерации. Находится в западной части республики на месте слияния рек Волги и Камы. Административный центр — город Лаишево.

Лаишевский район был образован 14 февраля 1927 года. В 1963-м его присоединили к Пестречинскому району, а через два года воссоздали как административную единицу с центром в городе Лаишево.

Район часто неофициально именуется «Державинским краем» — по имени самого известного уроженца, российского поэта Гавриила Державина.

Лаишевский район расположен на берегу Куйбышевского водохранилища в 62 км к юго-востоку от Казани. Его территория занимает 2094,43 км². Граничит с Казанью, Пестречинским, Рыбно-Слободским районами, по акватории Куйбышевского водохранилища — с Верхнеуслонским, Камско-Устьинским, Алексеевским, Спасским районами. Крупные реки — Волга, Кама и Мёша[3][6]. Множество мелких озёр; площадь крупного Ковалевского озера — 1,245 км².

По данным 2019 года, в районе проживает 44 458 человек. Согласно переписи 2010-го, русские составляют 55,1 % населения района, татары — 42,1 % , чуваши — 1 %. В городских условиях проживают 14,69 % населения района.

На 2020 год Лаишевский район в национальном рейтинге занимает 4-е место по качеству жизни среди 43 районов (оценивались доходы местного бюджета, среднемесячная зарплата, инфраструктура, объём инвестиций в основной капитал и другие показатели). Средняя зарплата в Лаишево — 43,6 тысячи рублей, что больше других муниципальных образований.

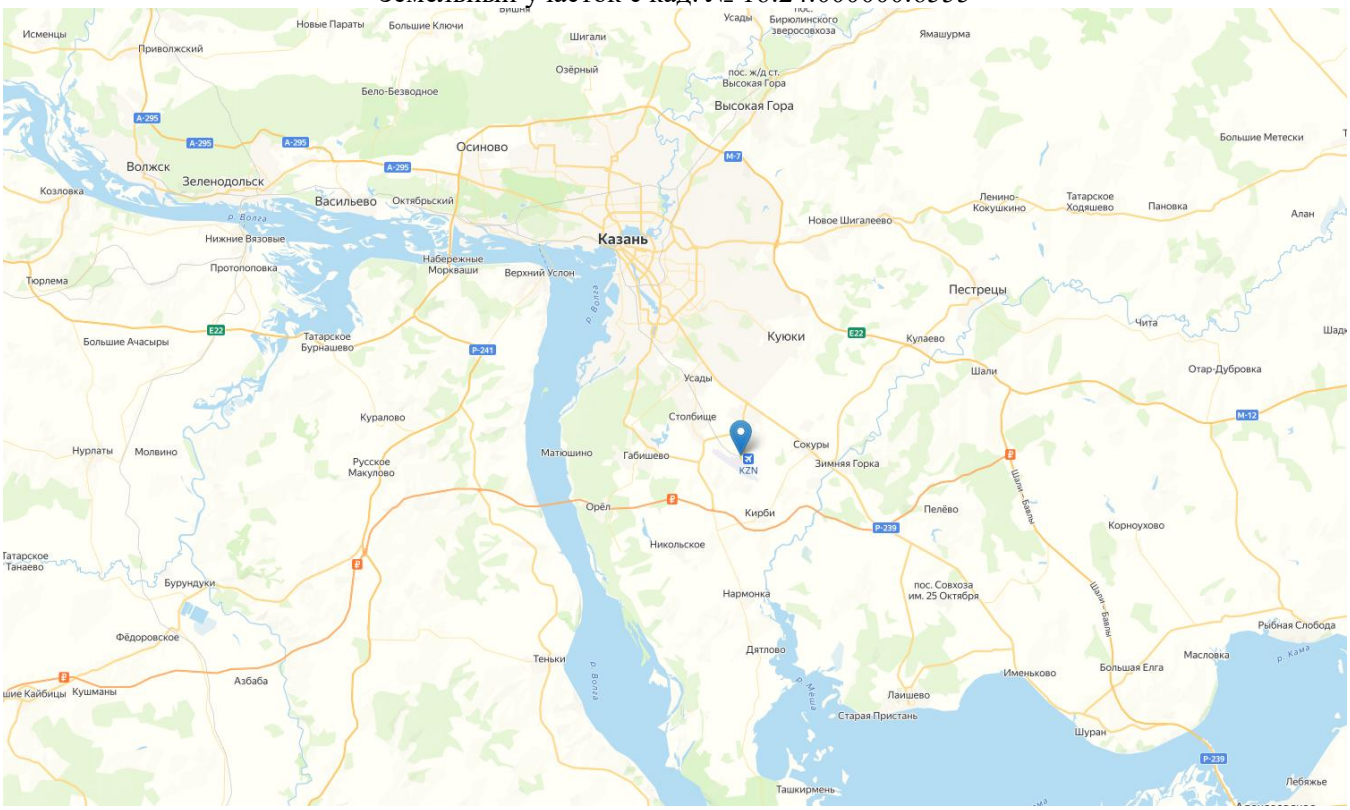
На территории района в 2019 году действовали 540 малых и 10 средних предприятий, а также было зарегистрировано 1274 индивидуальных предпринимателя. В 2018-м доля малого и среднего бизнеса в валовом территориальном продукте района составила 28,6 %.

Благодаря близости к Казани и развитой транспортной инфраструктуре (тут расположен международный аэропорт «Казань»), территория Лаишевского района стала площадкой для работы ряда филиалов столичных организаций Татарстана и компаний из других регионов России. Так, в районе работают группа компаний «Нэфис», технополис «Инвэнт», складской комплекс Ozon, завод промышленной электроники ICL-КПО ВС, птицеводческий комплекс «Ак Барс», предприятия пищевой промышленности — «Птицекомплекс Лаишевский», молочный завод, пищекомбинат, рыбозавод, СХП «Юбилейное» и «Казанский жировой комбинат», и другие.

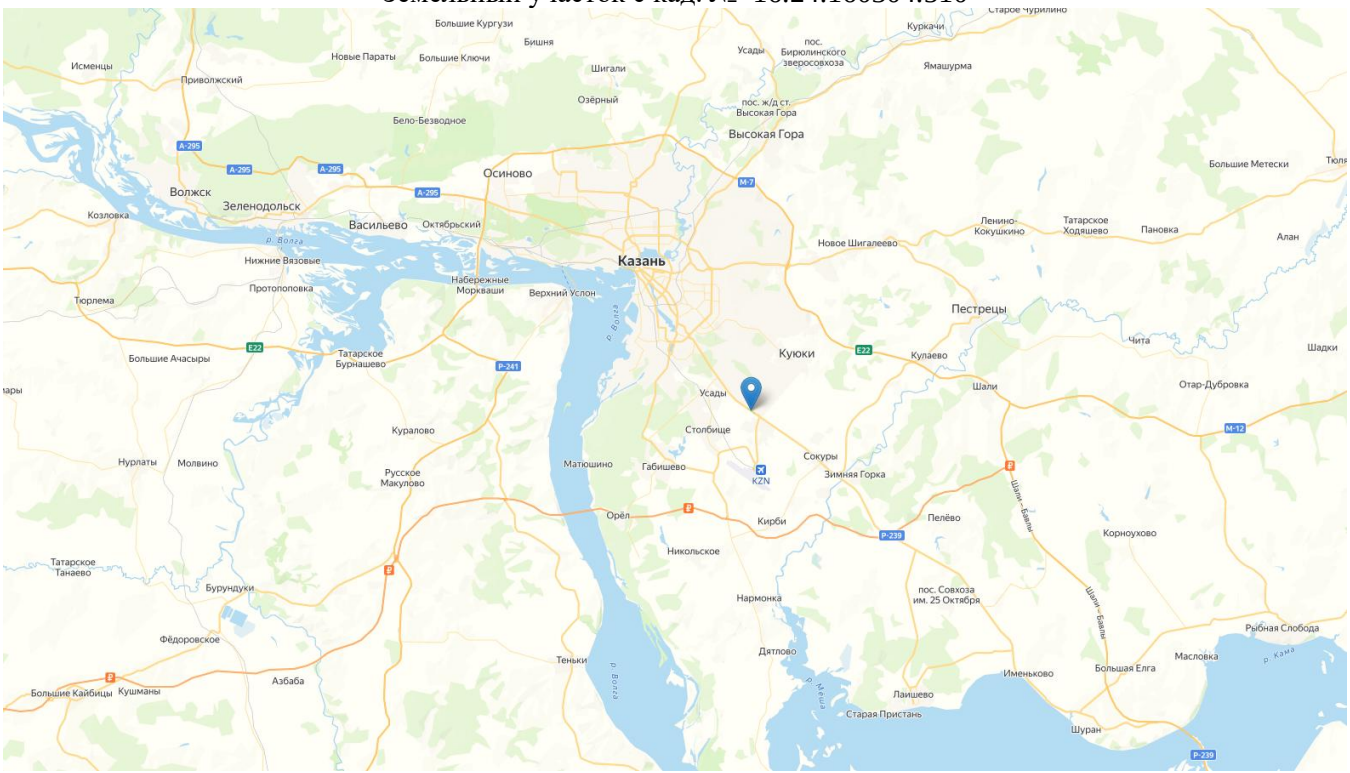
В 2019 году объём выручки сельскохозяйственных предприятий составил 5,5 млрд рублей, основная доля дохода пришлась на производство мяса и птицы. К дополнительным отраслям относятся пчеловодство, выращивание яровой пшеницы, ржи, ячменя, овса, гороха и льна. Крупными сельскохозяйственными производителями являются компания «Нармонка» и СХП «Золотой Колос», а на «Птицекомплекс Лаишевский» и птицефабрику «Яратэль» приходится производство 80 % яиц в Татарстане.

Схема месторасположения объектов оценки (https://yandex.ru/maps/)

Земельный участок с кад. № 16:24:000000:6555



Земельный участок с кад. № 16:24:160304:510

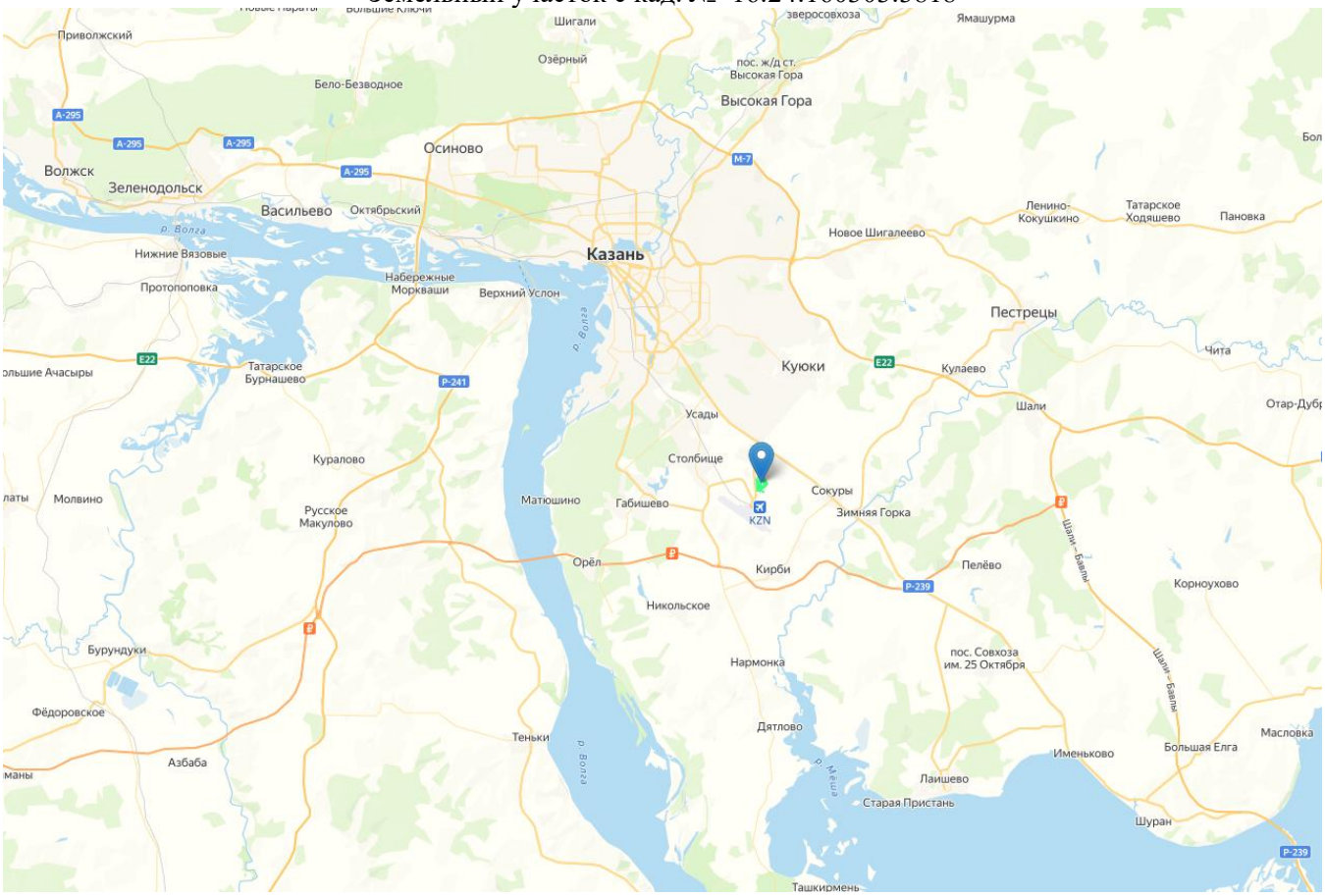


РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

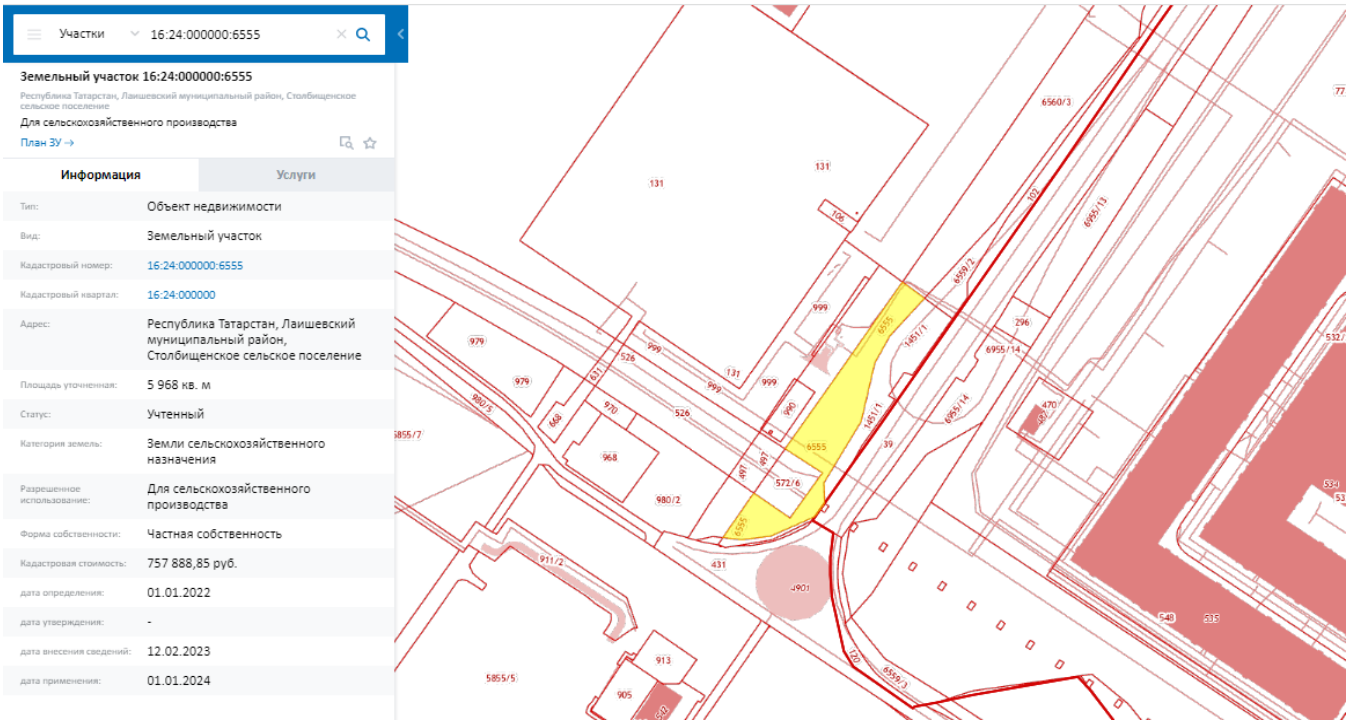
CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок с кад. № 16:24:160303:3818



Земельный участок с кад. № 16:24:000000:6555 (https://pkk.rosreestr.ru/)

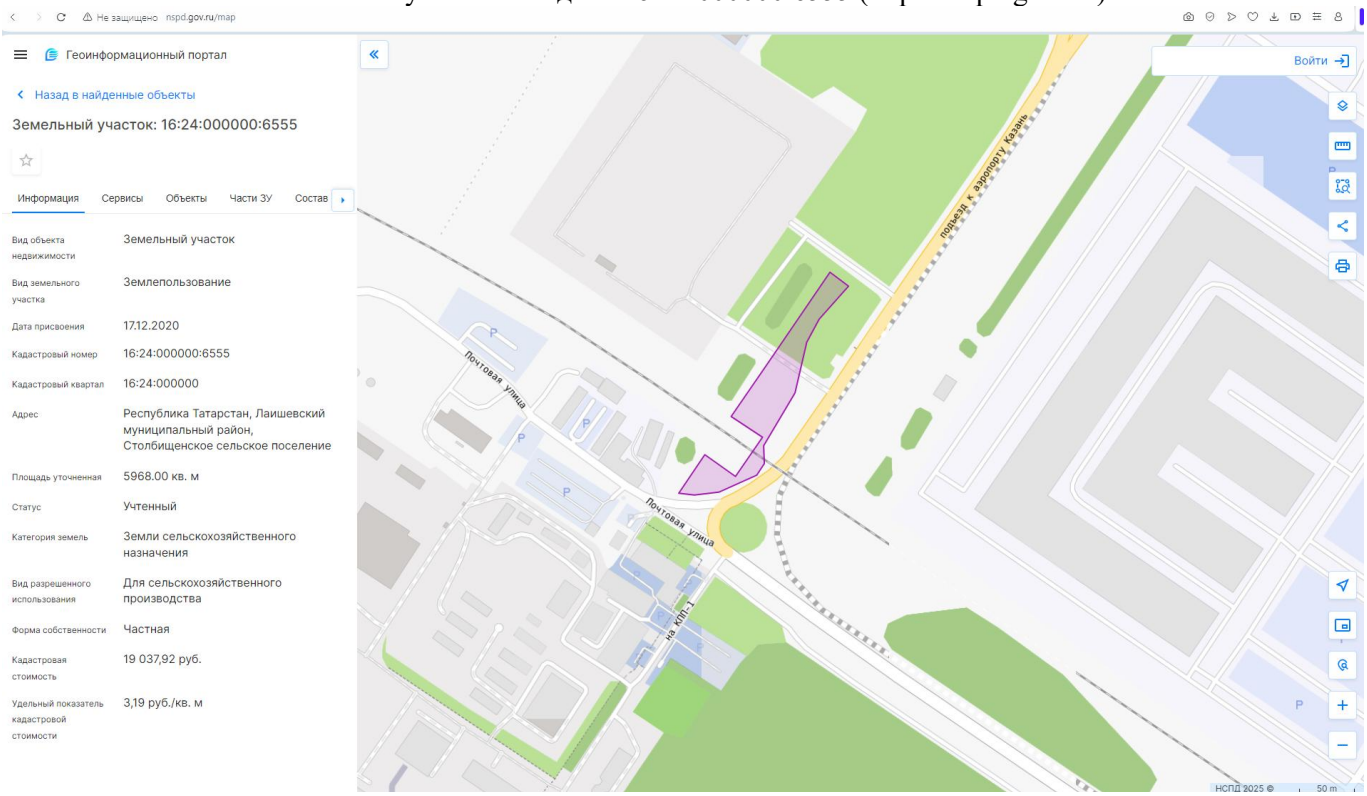


РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

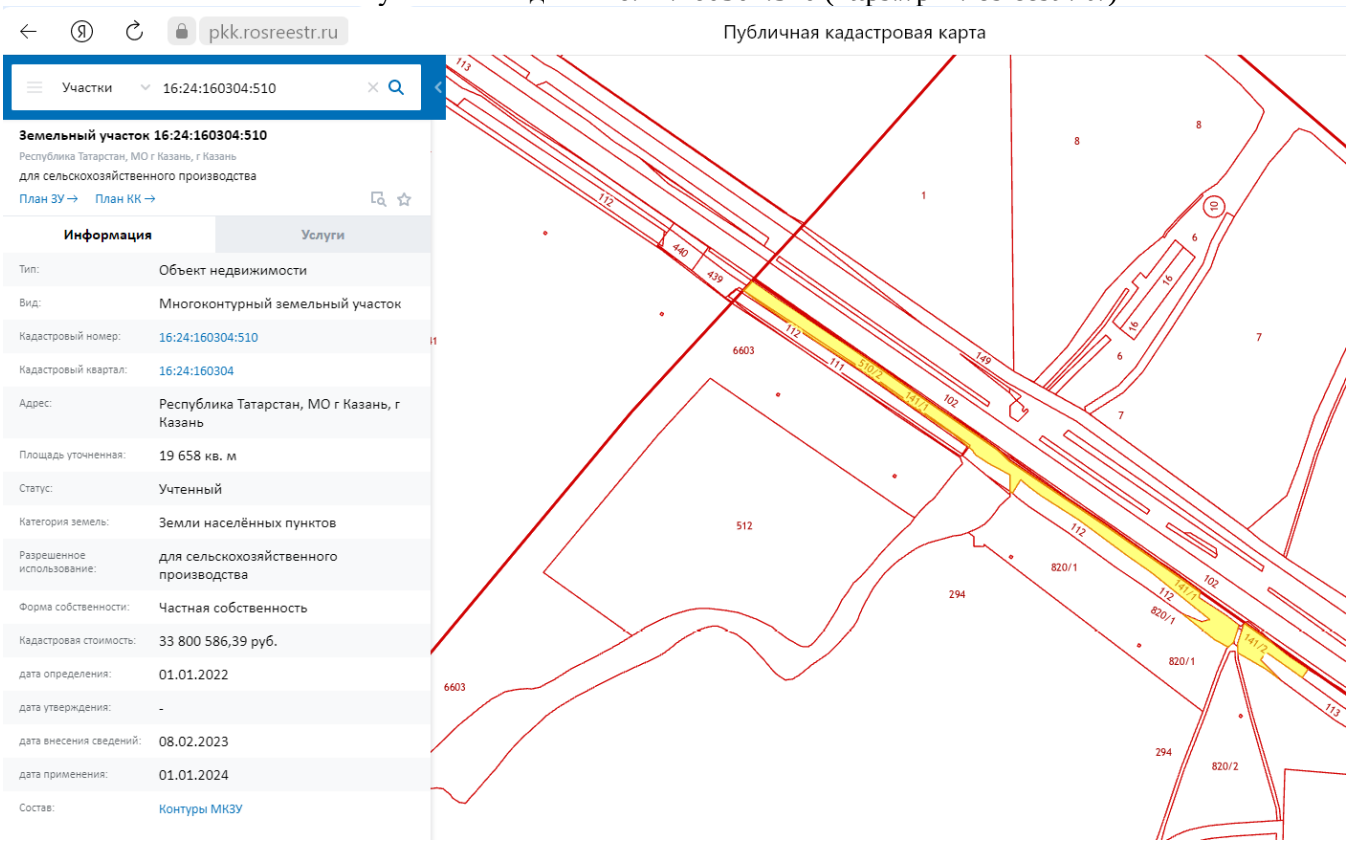
CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок с кад. № 16:24:000000:6555 (https://nspd.gov.ru/)



Земельный участок с кад. № 16:24:160304:510 (https://pkk.rosreestr.ru/)

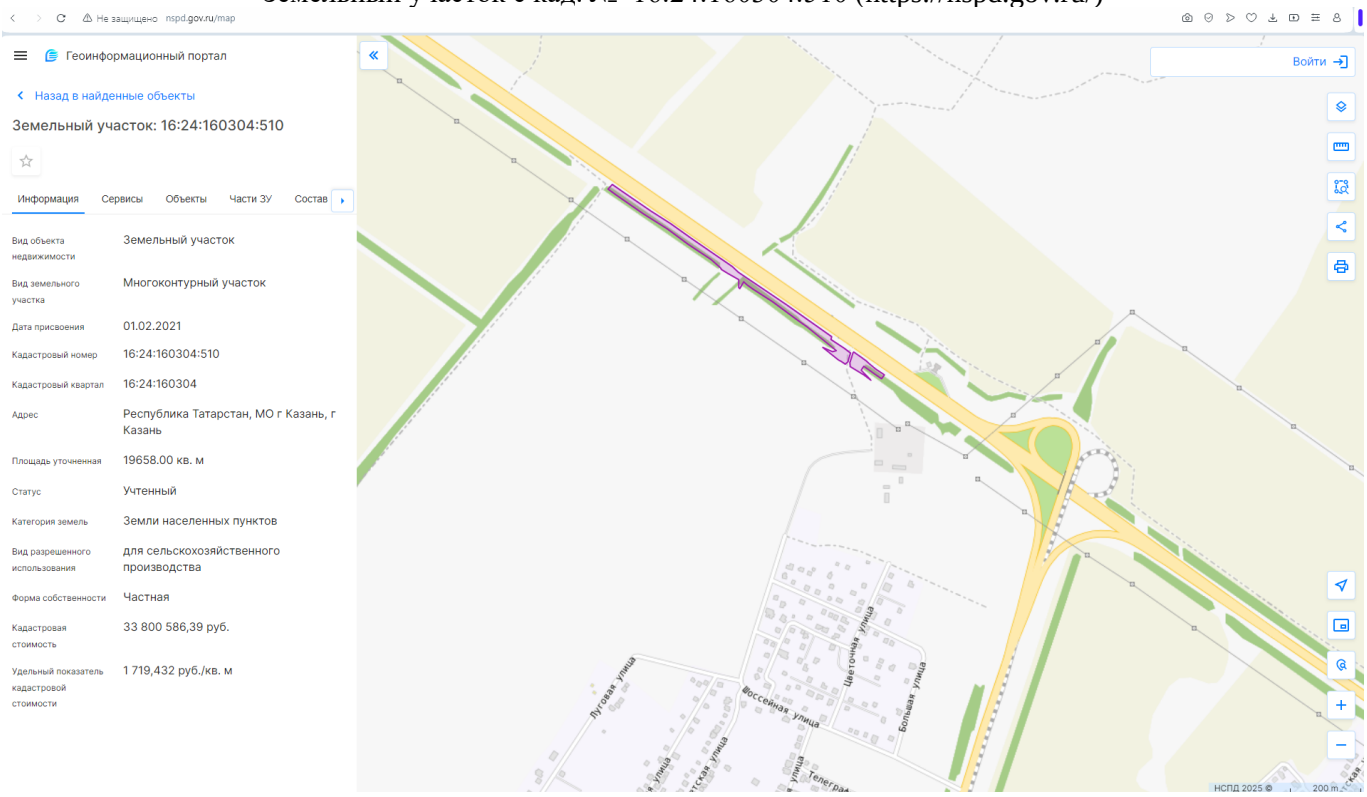


РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

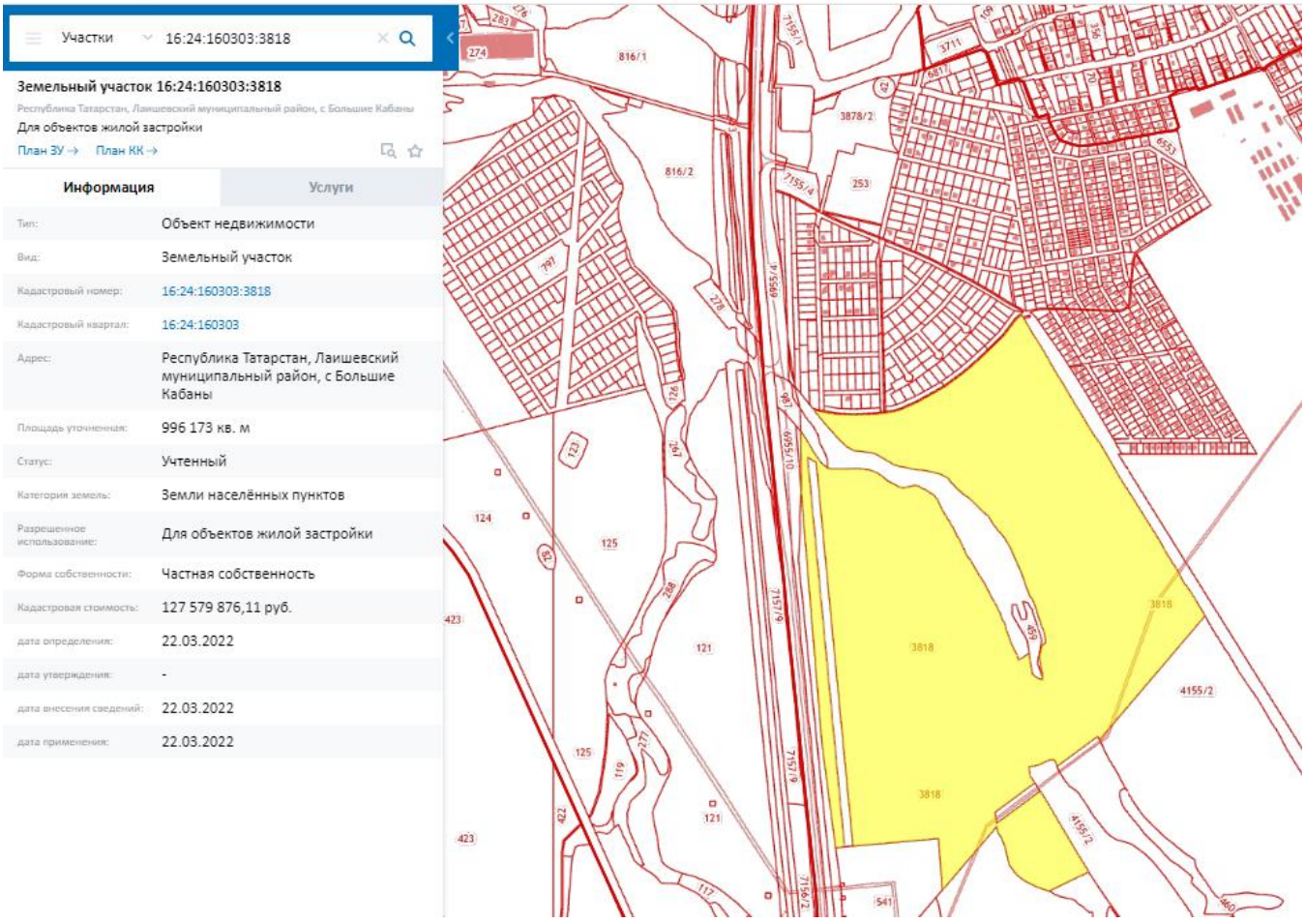
CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

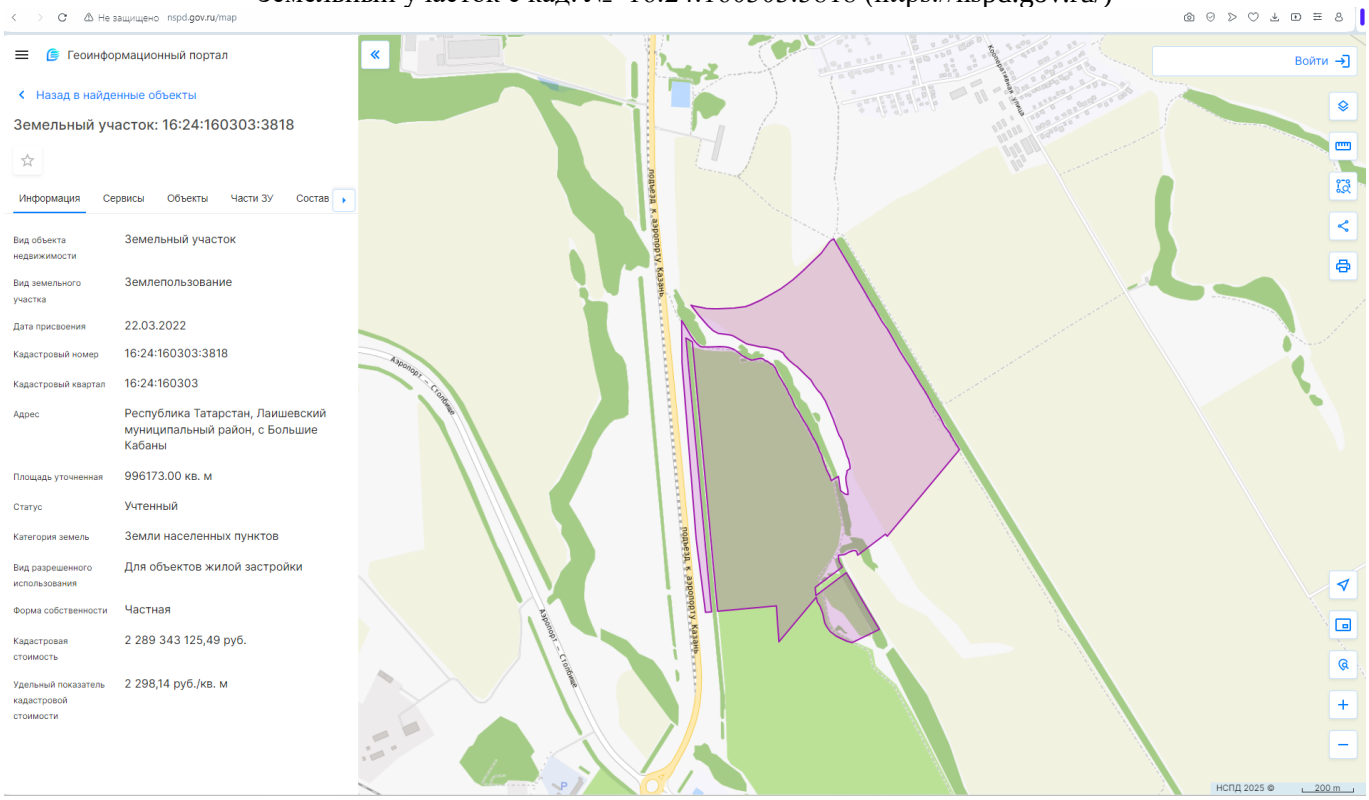
Земельный участок с кад. № 16:24:160304:510 (https://nspd.gov.ru/)



Земельный участок с кад. № 16:24:160303:3818 (https://pkk.rosreestr.ru/)



Земельный участок с кад. № 16:24:160303:3818 (https://nspd.gov.ru/)



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

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

Фотографии объектов оценки



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001





РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001





РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001





РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001





РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001





РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001





РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001





РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001





РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001





РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001





8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

8.1 Допущения в отношении объектов оценки и предполагаемой сделки

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2 Прочие допущения

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

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

1. 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.

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

3. 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.

4. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (вес, размеры

и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

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

6. 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.

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

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. Идентификация объектов оценки производилась Заказчиком, и Оценщик не несет ответственности за достоверную идентификацию объектов оценки. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объектов или его составных частей

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

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

14. Осмотр объектов оценки произведен представителем ООО «КонТраст» с выездом на место 30.06.2025 г. Информация о специалисте представлена в соответствующем разделе отчета.

15. С даты осмотра до даты оценки не произошло существенных изменений, влияющих на стоимость.

16. Объектом оценки в рамках настоящего Отчета выступает объект 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 14.02.20224), под рыночной стоимостью Объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

• объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

17.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.

8.3 Ограничения оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости по состоянию на 03.04.2025 года[2]

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 банков населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

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

№		21/20	22/21	23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2024 г – 200,0 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+4,1	+4,1
2.	Инвестиции в осн. капитал 39,534 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+7,4
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)		-1,0	+6,1	+7,3

2 https://statrielt.ru/downloads/2025-4.pdf

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв-февр 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+1,7
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+1,2
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+1,7
7.	Строительство (объём СМР)	+9,0	+2,1	+9,8
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 21,4 млн.кв.м.	+7,5	+0,7	+3,8
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – **73,0** млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	+0,6
10.	Грузооборот транспорта – **926,5** млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,7
11.	Оборот розничной торговли – **9,1** трлн. руб.	+6,4	+7,2	+3,8
12.	Оборот общественного питания – **0,589** трлн. руб.	+13,9	+9,0	+9,0
13.	Объем платных услуг населению – **3,054** трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,3
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	9,7
	- потребительская	+5,9	+9,5	10,1

(изменение в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	декабрь 24/23г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на **01.02.25**	+23,4	+4,0
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+5,2
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на **01.02.25**	+23,9	+16,9
17.	Международные резервы (ЗВР), на **21.03.25**г: **650,4** млрд. долл. США	-1,7	+10,2
18.	Фонд национального благосостояния на **01.11.24**г.: **12,726** трлн. руб. (**6,6 %** от ВВП) или **131,13** млрд. долл. США	-11,8	-6,0
19.	Государственный внешний долг, на **01.03.25г. 52,6** млрд. долл. США	0.0	-1,1

	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	10.02.2025
20.	Ключевая ставка ЦБР с **28.10.24г.**, %	**6,25**	**7,5**	**21,0**
21.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на **03.04.2025**	**61,91**	**85,75**	**84,55**
22.	Нефть Brent на **10.03.2025** (Urals ~ Brent *0,89)	**68,36**	**87,0**	**72,74**

Состояние и перспективы российской экономики

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

Вместе с тем, такие изменения отраслевой структуры (рост импортозамещающих отраслей, собственного производства и услуг) в условиях надвигающихся торговых войн, нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу российской экономики: снизились внешние риски и зависимость от импорта, повысились стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, растèт отечественное производство, торговля, услуги и общественное

питание, развивается финансовая, банковская и страховая сферы, образование и наука ориентируются на развитие собственной экономики. Развиваются производственные отрасли, являющиеся основой самостоятельности государства: машиностроение и автомобилестроение, станкостроение и производство оборудования, авиастроение и судостроение, развивается пищевое производство, отечественное семеноводство и племенное животноводство.

Однако, пока сохранились и отрицательные показатели: высокая инфляция, стоимость кредитов и задолженности перед банками. Как результат – сниженная деловая активность бизнеса и населения, высокие задолженности бизнеса, в большинстве отраслей остаются низкими рентабельность и доходы.

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

Тенденции на рынке недвижимости

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

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

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

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

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

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

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и 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 стройматериалов, 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 формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, способствует стабильности доходов, восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

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

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

3. Коммерческая недвижимость.

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

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

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

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

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

В условиях разрастающихся торговых и военных конфликтов предполагается регионализация мировой экономики и нарастание дефицита энергии, водных и минеральных ресурсов, безопасного продовольствия. Поэтому строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки сельхозпродукции будет востребовано и перспективно.

Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

Общая характеристика региона

Татарстан – один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов России. Республика расположена в центре крупного индустриального района Российской Федерации, на пересечении важнейших магистралей, соединяющих восток и запад, север и юг страны.

Республика Татарстан обладает значительным экономическим потенциалом и развитым человеческим капиталом. Конкурентными преимуществами Татарстана являются выгодное географическое положение, богатые природные ресурсы, высококвалифицированные трудовые ресурсы, мощный промышленный и научный комплекс, развитая транспортная инфраструктура.

В структуре валового регионального продукта Татарстана доля промышленности составляет 48,1%, сельского хозяйства – 5,6%, строительства – 8,1%, транспортировки и хранения – 4,8%.

Промышленный профиль Республики Татарстан определяют нефтегазохимический комплекс, крупные машиностроительные предприятия, производящие конкурентоспособную продукцию, а также развитое электро- и радиоприборостроение.

Татарстан – это регион высокоинтенсивного сельскохозяйственного производства. Занимая 2,2% сельхозугодий России, республика производит 4,2% ее валовой сельхозпродукции.

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

Активно развивается особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Алабуга», где разместилось 57 резидентов, из них 33 предприятия ведут промышленно-производственную деятельность по выпуску конкурентоспособной продукции.

В стадии интенсивного развития находятся уникальный проект нового города и особая экономическая зона технико-внедренческого типа «Иннополис». Резидентами ОЭЗ «Иннополис» являются 84 компании, осуществляют свою деятельность 13 компаний-партнеров.

В республике функционирует пять территорий опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР) в Набережных Челнах, Нижнекамске, Чистополе, Зеленодольске и Менделеевске, на которых зарегистрированы 62 резидента и еще 3 резидента находятся на стадии регистрации (по состоянию на 13.11.2019).

Доля малого и среднего бизнеса в валовом региональном продукте Республики Татарстан составляет 25,6%.

В Татарстане активно развивается инфраструктуры малого и среднего предпринимательства. В республике функционируют 93 объекта инфраструктуры (76 промышленных площадок и 17 промышленных парков), на которых осуществляют деятельность более 1,4 тысяч резидентов.

Успешно функционируют технополис «Химград», индустриальная площадка КИП «Мастер», ЗАО «Инновационно-производственный технопарк «Идея», IT-парк.

Источник: https://tatarstan.ru/about/economy.htm

Каза́нь (тат. Казан)[3] — город в России, столица Республики Татарстан, крупный порт на левом Земельный капиталу реки Волги при впадении в неё реки Казанки. Крупнейший по численности населения город в Приволжском федеральном округе и на реке Волге. Один из крупнейших экономических, научных, образовательных, религиозных, культурных и спортивных центров России. Казанский кремль входит в число объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО.

Исторически столица (центр) Казанского ханства, Казанского уезда, Казанской губернии и Татарской АССР.

Город имеет зарегистрированный бренд «Третья столица России».

В 2005 году было отпраздновано тысячелетие Казани.

Казань неоднократно принимала международные соревнования высокого уровня по различным видам спорта, в том числе XXVII Всемирную летнюю Универсиаду в 2013 году, а также ряд матчей чемпионата мира по футболу 2018 года.

В 2014 году в рейтинге сайта о путешествиях TripAdvisor в качестве самых быстро развивающихся туристских направлений столица Татарстана заняла 8-е место в мире и 3-е место в Европе.

В 2017—2018 годах в рейтинге Airbnb Казань заняла 3-е место в рейтинге самых популярных у туристов городов России.

Городской округ граничит с Зеленодольским, Высокогорским, Пестречинским, Лаишевским районами,

3 https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D0%BD%D1%8C

по акватории Куйбышевского водохранилища — с Верхнеуслонским районом.

Указом Президента Российской Федерации от 2 июля 2020 городу было присвоено звание «Город трудовой доблести».

Казань расположена на левом Земельный капиталу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки, в 820 км к востоку от Москвы. Благодаря выгодному географическому расположению, Казань издавна была торговым посредником между Востоком и Западом.

Протяжённость города с севера на юг — 29 км, с запада на восток — 31 км. Город в западной, центральной и юго-западной части выходит на Куйбышевское водохранилище на протяжении около 15 км. В Казани имеется один мост через Волгу — у крайней западной границы территории города. Река Казанка протекает с северо-востока на запад через середину города и делит Казань на две соизмеримые по территории части — историческую к югу от реки и более новую заречную к северу. Две части города связаны пятью дамбами и мостами, а также линией метрополитена.

Характер рельефа города — равнинно-холмистый. В центральной части города есть низменные равнины Забулачье, Предкабанье, Закабанье, возвышенная равнина Арское поле и выделяются отдельные холмы — Кремлёвский (Кремлёвско-Университетский), Марусовский, Федосеевский, Первая Гора, Вторая Гора, Аметьево, Ново-Татарская Слобода, и другие. В направлении на юго-восток и восток территория города в целом плавно повышается, и крупные жилые массивы Горки, Азино, а также Нагорный, Дербышки расположены на изовысотах 20-40 метров и выше, чем часть исторического центра, юго-западные районы и Заречье. В Заречье выделяется Зилантова гора, а также холмы посёлков на севере города. В разных местах имеются овраги и подобные им локальные вытянутые понижения местности.

Территория города характеризуется очень значительной долей водных поверхностей. Полоса части акватории Волги шириной более 2 км (вдоль западной границы города), а также преимущественно мелководные окончание и новое устье реки Казанка шириной около 1 км (полностью внутри территории города) сформировались при появлении Куйбышевского водохранилища в середине XX века вместо во много раз более узких природных рек. Также в число водных поверхностей города входят: начинающаяся в центре города и идущая на юг система из трёх крупных озёр Кабан — Нижний (Ближний), Средний, Верхний (Дальний), меньшие озёра на периферии Лебяжье, Глубокое, Голубые и т. д., малые водоёмы в разных местах (в том числе необычные посреди кварталов многоэтажного массива Новое Савиново), рукотворные озёра Изумрудное, Комсомольское, канал Булак в центре города, небольшие реки Нокса, Сухая Река, и другие на периферии. От бывшего устья реки Казанка осталась небольшая старица. В акватории Волги имеются небольшие острова Маркиз и другие. В юго-восточной и восточной части Заречья у реки Казанка есть заболоченные незначительные нестабильные островки и заливные пойменные луга. Вдоль Земельный капиталов Волги и Казанки в ряде мест имеются дамбы гидрозащиты. Уровни Волги и Казанки в городе временами колеблются до нескольких метров в зависимости от времени года и некоторых отдельных лет в целом и очень сильно зависят от деятельности Волжской ГЭС (фактически определяются ею). В частности, летом 2010 года рекордное понижение уровня воды водохранилища от средних за полвека значений сильно обнажило Земельный капитала Волги и временно сузило окончание и устье Казанки практически до природных ширин.

Основными экологическими проблемами являются: загрязнение атмосферы, неблагополучное качество вод Волги, Казанки и прочих водоёмов в черте города, недостаточное озеленение города, а также утилизация мусора. Несмотря на неудовлетворительную ситуацию, Казань не входит в перечень городов России с наибольшим уровнем загрязнения воздуха, а также является единственным крупным городом в РФ, полностью перерабатывающим свои отходы.

Территория города республиканского значения Казань делится на 7 административно-территориальных единиц — районов (районов в городе), не являющихся муниципальными образованиями.

- Авиастроительный
- Вахитовский
- Кировский
- Московский
- Ново-Савиновский
- Приволжский
- Советский

С конца 2010 года объединены администрации следующих районов:

- Ново-Савиновский и Авиастроительный (на базе Ново-Савиновской администрации)
- Приволжский и Вахитовский (на базе Приволжской администрации)
- Московский и Кировский (на базе Кировской администрации).

Каждый из районов делится на несколько не имеющих администраций учётных жилых комплексов. В периферийных посёлках организованы органы местного самоуправления. Крупнейшим по территории районом является Приволжский, наибольшим по численности населения — Советский, наименьшим по территории и самым плотнонаселённым — Ново-Савиновский, наименьшим по численности населения — Вахитовский. Два района имеют крупные периферийные посёлки-эксклавы — Советский (посёлок Дербышки) и Кировский (посёлок Юдино). В Казани расположены органы власти собственно городского муниципального образования, а также Республики Татарстан.

Казань — крупнейший город Поволжского экономического района и Приволжского федерального округа.

Вокруг Казани сложилась компактная пространственная группировка поселений, составляющих одну из крупнейших городских агломераций РФ. Разработанный в 2009 году Министерством экономики Республики Татарстан Проект Концепции территориальной экономической политики Республики Татарстан вводит понятие Казанской агломерации (территориально совпадает со Столичным экономическим районом Республики Татарстан), куда помимо Казани входят 6 муниципальных районов республики. Согласно Схеме территориального планирования Республики Марий Эл в состав Казанской агломерации включают также города Волжск и Звенигово. Общее население агломерации — 1,56 млн чел. За чертой города в пределах его агломерации планируется фактическое разрастание Казани в западном направлении: Залесный — Ореховка — Васильево. Посёлок коттеджной застройки Ореховка появился на рубеже 2000-х и 2010-х годов в середине данного направления. С 2012 года по соципотечной программе начинается сооружение 100-тысячного «спального» многоэтажного города-спутника «Салават Купере» между Залесным и Ореховкой. В дальнейшем планируется также создание после Васильево 150-тысячного города-спутника «Зелёный Дол».

Казань является одной из самых многонациональных территорий России: представители свыше 115 национальностей проживают на территории города. Двумя крупнейшими национальностями в Казани являются русские (48,6% или 554,5 тыс. чел. по переписи населения 2010 года) и татары (47,6% или 542,2 тыс. чел.). В пятёрку также входят чуваши (0,8% или 9,0 тыс. чел.), украинцы (0,4% или 4,8 тыс. чел.) и марийцы (0,3% или 3,7 тыс. чел.). По состоянию на 2021 г. численность населения г. Казань составляла 1 308 660 чел.

Казань — один из крупнейших промышленных, финансовых, торговых и туристских центров России, лидирующий по инвестициям в основной капитал и строительству город Поволжья. В 2017 году валовой продукт города составил 752,5 млрд рублей, объём отгружённой продукции составил 428,3 млрд рублей, оборот розничной торговли — 524,4 млрд рублей.

Долгосрочный кредитный рейтинг Казани подтверждён агентством Fitch на уровне BB-.

Промышленную основу города составляют машиностроение, химическая и нефтехимическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность. Среди крупнейших предприятий Казани выделяются масштабный химический комплекс Казаньоргсинтез, старейший в России Казанский пороховой завод и уникальный в России кластер сразу трёх предприятий авиационной промышленности — заводы самолётостроения КАПО (производитель крупнейшего в мире стратегического бомбардировщика Ту-160), вертолётостроения КВЗ и д В Казани находятся штаб-квартиры 6 компаний, входящих в топ-500 крупнейших по выручке предприятий России. Суммарная площадь городских бизнес-центров составляет 330 тысяч м², из них к классам «А» и «В» относятся 127 тыс. м². По совокупному капиталу собственных банков Казань занимает 3-е место в России, уступая лишь Москве и Санкт-Петербургу.

Инновационная экономика в Казани представлена крупнейшим в России ИТ-парком, а также одним из самых больших в Европе технопарком «Идея». В Казани действует единственная за пределами Москвы электронная торговая площадка по размещению заказов для федеральных нужд. На протяжении всего постсоветского периода Казань является лидером по жилому строительству в Поволжье и одним из лидеров в России как по государственным программам ликвидации ветхого жилья ранее и социальной ипотеке затем, так и коммерческого жилья. Особенно широко реализованная в Казани, республиканская программа ликвидации ветхого жилья была пилотной и практически уникальной в России.вигателестроения КМПО.

Казань является одним из крупнейших транспортных и логистических узлов России. Через город проходит федеральные трассы М7 (Е 22) «Волга», Р239 и Р241. В Казани пересекаются железнодорожные пути, идущие на Ижевск, Пермь, Екатеринбург, Ульяновск, Бугульму, Уфу, Нижний Новгород, Москву, Яранск, Киров. В непосредственной близости от города проходит автодорога Р175, а также планируется прохождение транспортного коридора «Северная Европа — Западный Китай». Транспортными воротами города являются:

- международный аэропорт «Казань»
- железнодорожные вокзалы Казань-1 и Казань-2

- автовокзалы «Центральный», «Южный», «Восточный» и автостанция при ЖД вокзале Казань-2
- речной порт и речной вокзал.

Казань – молодежный город, где сосредоточен научно-образовательный центр. В 2019 году город встретил участников мирового чемпионата по профессиональному мастерству «WorldSkills».

Возможность получения доступного и качественного высшего образования привлекает в столицу Татарстана иногородних и иностранных абитуриентов.

Казань имеет уникальный культурный код. На карте города – более 1000 объектов, формирующих культурное многообразие столицы.

В городе открыты двери 34 музеев, 9 театров, 8 крупных концертных залов, 16 дворцов культуры, 51 библиотека и 50 детских школ искусств.

Город с тысячелетней историей молод духом, являясь центром студенчества и спорта.

«Золотой» страницей в историю города вошла XXVII Всемирная летняя универсиада 2013 года, наследие которой позволило провести XVI чемпионат мира FINA по водным видам спорта 2015 года, матчи Кубка конфедераций FIFA в 2017 году, матчи чемпионата мира по футболу в 2018 году.

Спортивная инфраструктура города включает 15 стадионов, 15 крытых ледовых арен, 67 плавательных бассейнов, 385 спортивных залов и 596 плоскостных спортивных площадок.

Социально-экономическое положение Республики Татарстан за январь-март 2025 года[4]

Экономическая ситуация

Производство товаров и услуг

Промышленное производство

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

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-марте 2025г. составил 109848,0 млн рублей, или 90,5% к уровню января-марта 2024г.

За январь-март 2025г. крупными и средними организациями выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 42193,5 млн рублей, или 80,7% к уровню января-марта 2024г.

Жилищное строительство. В январе-марте 2025г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 1511,3 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 103,8% к уровню января-марта 2024г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 4250 квартир общей (полезной) площадью 196,8 тыс. кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство. Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 10464 индивидуальных жилых дома общей площадью 1314,5 тыс. кв. метров, что составляет 87,0% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 125,6 кв. метра.

Коммунальное строительство. В Республике Татарстан в январе-марте 2025г. введены газовые сети протяженностью 53,6 км.

Сельское хозяйство

В сельскохозяйственных организациях надои молока на 1 корову в январе-марте 2025г. составили 2202 кг против 2088 кг в январе-марте 2024г., яйценоскость кур-несушек осталась на уровне аналогичного периода 2024 года и составила 80 шт. яиц.

Цены

Потребительские цены

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в марте 2025г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,9% (в марте 2024г. – 100,4%).

Цены производителей

Индексы тарифов на грузовые перевозки

Индекс тарифов на грузовые перевозки в Республике Татарстан в марте 2025г. относительно

4 https://16.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Компл%20докл_03_2025_сокр.pdf

предыдущего месяца составил 99,9%.

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Январь-март 2025	В % к январю-марту 2024	Март 2025 в % к		Справочно:		
			марту 2024	февралю 2025	январь-март 2024 в % к январю-марту 2023	март 2024 в % к марту 2023	март 2024 в % к февралю 2024
Индекс промышленного производства[1, 2]	x	106,6	109,7	111,5	101,9	104,5	113,6
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами[2, 3], млн рублей	1384618,2	111,8	107,6	112,0	127,1	128,2	111,8
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»[4], млн рублей	109848,0	90,5	90,5	150,0	118,9	113,7	149,6
Ввод в действие жилья, тыс. кв. м. общей площади	1511,3	103,8	180,9	77,7	121,5	136,1	41,5
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	64915,6	101,9	x	x	100,8	x	x
Оборот розничной торговли, млн рублей	402320,1	101,7	100,2	109,8	115,7	118,6	108,7
Объем платных услуг населению, млн рублей	130753,0	100,6	100,3	103,3	104,7	104,6	101,0
Индекс потребительских цен	x	110,6	111,1	100,6	107,4	107,3	100,2
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	109,2	103,6	94,8	127,3	127,2	102,1
в том числе реализуемых на внутреннем рынке	x	109,0	106,4	98,5	121,8	121,1	101,7
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек	3,2	x	81,4	96,2	x	56,1	96,1

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

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

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

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

	Январь - декабрь 2024	В % к 2023	Декабрь 2024 в % к		Справочно:		
					2023 в % к 2022	декабрь 2023 в % к	
			декабрю 2023	ноябрю 2024		декабрю 2022	ноябрю 2022
Инвестиции в основной капитал[1], млн руб.	1435077,7	112,7	x	x	122,0	x	x

[1] Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу хозяйствующих субъектов определен в соответствии с «Официальной статистической методологией определения инвестиций в основной капитал на региональном уровне», утвержденной приказом Росстата от 18.09.2014 г. № 569 с изменениями от 28.06.2018 № 399.

	Январь-февраль 2025	В % к январю-февралю 2024	Февраль 2025 в % к		Справочно:		
			февралю 2024	январю 2025	январь-февраль 2024 в % к январю-февралю 2023	февраль 2024 в % к	
						февралю 2023	январю 2024
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности[1]	x	104,9	104,7	x	103,3	104,5	x
Начисленная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство[2]							
номинальная, рублей	78142,8	123,0	122,5	99,4	118,5	118,6	100,2
реальная	x	111,5	110,7	98,4	110,4	110,4	99,8

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

[2] Информация представлена по «чистым» видам экономической деятельности.

Финансы

Финансовая деятельность организаций

Состояние платежей и расчетов в организациях

На 1 марта 2025г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 4849028,1 млн рублей, из нее просроченная – 64027,0 млн рублей, или 1,3% от общей суммы задолженности (на 1 февраля 2025г. – 1,2%, на 1 марта 2024г. – 1,5%).

Кредиторская задолженность на 1 марта 2025г. составила 2867240,4 млн рублей, из нее просроченная – 63990,9 млн рублей, или 2,2% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 февраля 2025г. – 2,0%, на 1 марта 2024г. – 2,4%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по республике на 1 марта 2025г. составила 1981787,7 млн рублей, в том числе просроченная – 36,1 млн рублей, или 0,002% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на 1 февраля 2025г. – 0,001%, на 1 марта 2024г. – 0,1%).

Дебиторская задолженность по республике на 1 марта 2025г. составила 3215895,0 млн рублей, из нее просроченная – 93030,7 млн рублей, или 2,9% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 февраля 2025г. – 2,3%, на 1 марта 2024г. – 3,0%).

Социальная сфера

Уровень жизни населения

Просроченная задолженность по заработной плате предприятий и организаций

Просроченной задолженности по заработной плате (по данным, полученным от организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства) на конец марта 2025г. не имеется.

Занятость и безработица

Занятость

По итогам выборочного обследования в январе-марте 2025г. численность рабочей силы в возрасте 15

лет и старше составила 2076,9 тыс. человек[5], или 51,9% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 2040,8 тыс. человек (98,3% рабочей силы) были заняты в экономике и 36,1 тыс. человек (1,7%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,3%.

В феврале 2025г. в общей численности занятого в экономике населения 961,5 тыс. человек[6], или 47,1% составляли штатные работники (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера, для работы в этих организациях привлекалось 43,3 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости).

Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, в феврале 2025г. составило 1004,7 тыс. человек.

Наибольшая доля совместителей и лиц, работавших по гражданско-правовым договорам отмечена в организациях, осуществляющих деятельность в области образования (32,5%), финансовой и страховой деятельности (15,9%), деятельности в области здравоохранения и социальных услуг (9,8%), в организациях обрабатывающих производств (7,5%), в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений (4,8%).

Демография

В демографической ситуации республики в январе-феврале 2025г. число умерших (7502 человека) превышает число родившихся (5566 человек), естественная убыль населения составила 1936 человек.

9.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

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

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

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

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

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

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

5 Данные предварительные, рассчитаны в соответствии с указаниями Росстата по методологии Международной Организации Труда. В целях повышения представительности данных показатели численности рабочей силы, занятости и безработицы приводятся в среднем за три последних месяца.

6 Информация представлена по «чистым видам» экономической деятельности.

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

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

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

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

В зависимости от ***степени представленности объектов***:

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

В зависимости от ***экономической активности регионов***:

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

В зависимости от ***степени готовности***:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

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.[7]

По результатам анализа наиболее эффективного использования объектов оценки был сделан вывод о том, что наиболее эффективным использованием земельных участков является использование по назначению в соответствии с видами разрешенного использования.

9.3 Обзор рынка продаж земельных участков Республики Татарстан.

Анализируя рынок земельных участков в Казани, можно выделить несколько зон, где цены значительно разнятся. В зоне «исторического центра» они максимальны, в «промышленной зоне» стоимость земли может быть меньше на порядок. В «промышленной зоне» чаще всего предлагаются земельные участки под строительство производственных баз, складских комплексов, сервисных центров.

В центральных районах города таких объектов, практически не имеется. На стоимость земли влияет и

[7] 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

следующий, очень важный фактор – это назначение участка. Анализ показывает, что наиболее значительны цены под строительство офисных, офисно-торговых объектов, торгово-развлекательных и гостиничных комплексов, АЗС и т.п.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

4. МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В Г.КАЗАНЬ

тыс. рублей за 1 кв. метр

Район	Разрешенное использование земельного участка			
	под многоэтажную застройку	под административно-торговое назначение	под производственно-складское назначение	под индивидуальное жилищное строительство
Авиастроительный	**15 – 20** (макс. 29)*	**12 – 18** (макс. 24)*	**4,5 – 15** (макс. 17)*	**2,5 – 10** (макс. 15)*
Вахитовский	**25 – 60** (мин. 20, макс. 78)*	**20 – 40** (мин. 15, макс. 63)*	**8 – 12** (макс. 19)*	**2,9 – 20** (макс. 30)*
Кировский	**16 – 35** (макс. 67)*	**14 – 26** (мин. 11, макс. 30)*	**4 – 10** (макс. 11)*	**1,5 – 18** (макс. 30)*
Московский	**18 – 38** (макс. 55)*	**12 – 25** (макс. 30)*	**6 – 12** (мин. 3, макс. 20)*	**2,5 – 15** (макс. 20)*
Ново-Савиновский	**20 – 35** (макс. 60)*	**14 – 35** (макс. 70)*	**4,5 – 10** (макс. 17)*	**5 – 15** (макс. 18)*
Приволжский	**18 – 38** (макс. 40)*	**12 – 30** (мин. 6, макс. 46)*	**4 – 15** (макс. 18)*	**6 – 13** (мин. 1,5, макс. 15)*
Советский	**18 – 35** (макс. 70)**	**9 – 30** (мин. 6, макс. 60)*	**4,5 – 13,5** (мин. 1,6; макс.15)*	**3 – 15** (мин. 1,5, макс. 20)*

** информация по единичным сделкам;*
*** информация по единственной сделке;*
макс. – максимальная цена;
мин. – минимальная цена.

Наименьшими ценами характеризуются окраины города – район Оргсинтеза, участки на выезде из города, район улиц Магистральная, Южно-Промышленная, Караваево. Цены на земельные участки в районах массовой жилой застройки, транспортных магистралей характеризуются более высокими ценами. Это промышленные зоны в районах улиц Даурская, А.Кутуя, Родины, Амирхана, п.Нагорный и т.д. Физические характеристики в настоящее время не играют большой роли на рынке земли. В самом общем случае – чем меньше площадь участка, тем выше его стоимость. В последние 2-3 года разница в ценах между участками площадью до 1-2 тыс.кв.м. и более 1 га выровнялась. Разница обычно не превышает 10-20%. Это связано в первую очередь, с уменьшением количества свободных участков в городе и экономической ситуацией в целом. Следует отметить, что основные продажи земельных участков осуществляются в гг. Казань, Наб.Челны, Альметьевск, Зеленодольск, и редко – в других наиболее крупных городах республики. В сельских районах, небольших населенных пунктах рынок недостаточно развит (за исключением рынка земли под ИЖС, сельскохозяйственного назначения). Стоимость земельных участков, как и других объектов недвижимости, во многом определяется преимуществами и недостатками их географического расположения, близостью транспортных магистралей, престижностью района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка. Мониторинг цен разработан некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Министерства земельных и имущественных отношений РТ, Палат (Управлений, Комитета) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ, совместно с Гильдией риэлторов РТ. Мониторинг цен составлен на основании анализа и статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельные участки, и объекты капитального строительства, полученных из средств массовой информации, мультилистинговых систем объявлений, данных риэлторских компаний, результатов аукционов и сделок, совершенных Министерством земельных и имущественных отношений РТ, Палатами (Управлениями, Комитетом) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ на 01.03.2025 год.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КАТЕГОРИИ «ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ» В МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

рублей за 1 кв.метр

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Агрызский муниципальный район			
г.Агрыз **(административно-торговое назначение)**	**400**	**2 200**	**1 000**
г.Агрыз **(ИЖС)**	**120** (мин. 100)*	**650** (макс. 1 500)*	**400**
г.Агрыз **(промышленное использование)**	**375** (мин. 238)*	**600** (макс. 1 100)*	**450**
г.Агрыз **(хранение автотранспорта)****	**1 066**	**1 066**	**1 066**
Агрызский муниципальный район **(ИЖС)**	**25**	**400** (макс. 1 000)*	**160**
Азнакаевский муниципальный район			
г.Азнакаево **(промышленное использование)**	**150**	**700**	**300**
г.Азнакаево **(административно-торговое назначение)**	**250**	**2 300** (макс. 3 300)*	**750**
г.Азнакаево **(под строительство многоэтажного дома)****	**3 000**	**3 000**	**3 000**
г.Азнакаево **(ИЖС)**	**350** (мин. 70)*	**1 200** (макс. 1 600)*	**600**
г.Азнакаево, в районе ул.Бахетле, ул.Сабантуй **(ИЖС)**	**200**	**600**	**370**
Азнакаевский муниципальный район **(ИЖС)**	**65**	**580**	**280**
Аксубаевский муниципальный район			
пгт.Аксубаево **(ИЖС)**	**150** (мин. 110)*	**300** (макс. 580)*	200
пгт.Аксубаево **(промышленное использование)****	**350**	**350**	**350**
Аксубаевский муниципальный район **(ИЖС)**	**30**	**60**	**50**
Актанышский муниципальный район			
с.Актаныш **(промышленное использование)**	**100**	**320**	**200**
с.Актаныш **(ИЖС)**	**100**	**450**	**300**
Актанышский муниципальный район **(ИЖС)**	**40**	**300**	**170**
Актанышский муниципальный район **(придорожный сервис, АЗС)**	**300**	**1 110**	**700**
Алексеевский муниципальный район			
пгт. Алексеевское **(ИЖС)**	**350**	**1 000** (макс. 1 500)*	**500**
Алексеевский муниципальный район **(ЛПХ) с. Лебяжье**	**200**	**850** (макс. 1 000)*	**400**
Алексеевский муниципальный район **(ИЖС)**	**100** (мин. 40)*	**900** (макс. 1 500)*	**300**
Альметьевский муниципальный район			
г.Альметьевск **(многоэтажное жилищное строительство)**	**9 000** (мин. 5 000)*	**18 000** (макс. 20 000)*	**12 000**
г.Альметьевск, центр города **(административно-торговое назначение)**	**5 000**	**22 500**	**8 000**
г.Альметьевск, район массовой жилой застройки **(административно-торговое назначение)**	**5 000** (мин. 2 500)*	**14 000**	**6 000**
г.Альметьевск **(производственно-складское назначение)**	**2 500** (мин. 1 100)*	**10 000**	**3 500**
г.Альметьевск **(ИЖС)**	**1 500** (мин. 800)*	**8 000** (макс. 18 000*, 29 000**)	**4 000**
Альметьевский муниципальный район - Кульшариповское сельское поселение, Верхнемактаминское сельское поселение, пгт.Нижняя Мактама, мкр. Урсала, с.Новоникольск, д.Сосновка, с.Урсаево **(ИЖС)**	**250** (мин. 125)*	**2 000** (макс. 3 800)*	**1 100**
Альметьевский муниципальный район – **Ямаш, Акташ, Березовка (ИЖС)**	**160** (мин. 130)*	**350** (макс. 850)*	**220**

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Арский муниципальный район			
г.Арск (**промышленное использование**)	300 (мин. 135)*	1 260 (макс. 2 000)*	700
г.Арск (**административно-торговое назначение**)	500	4 000 (макс. 5 000*, 20 000**)	800
г.Арск (**под многоэтажное жилищное строительство**)	4 500**	4 500**	4 500**
г.Арск (**ИЖС**)	400	1 500 (макс. 2 700)*	600
Арский муниципальный район (**ИЖС, ЛПХ**)	100 (мин. 40)*	900	600
Арский муниципальный район (**промышленное назначение**)	45	150	80
Апастовский муниципальный район			
пгт.Апастово (**ИЖС**)	150	450	300
пгт.Апастово (**склад**)	160*	545*	280
пгт.Апастово (**общественное питание**)	415**	415**	415**
Апастовский муниципальный район (**промышленное использование**)	70	350	100
Апастовский муниципальный район (**ИЖС**)	50	450	100
Атнинский муниципальный район			
с.Большая Атня (**ИЖС, ЛПХ**)	170	500 (макс. 1 000)*	300
с.Большая Атня (**торговое**)	150	165	155
Атнинский муниципальный район (**производственно-складское назначение**)	100	579	200
Атнинский муниципальный район (**ИЖС, ЛПХ**)	130 (мин. 75)*	350	260
Бавлинский муниципальный район			
г. Бавлы (**промышленное использование**)	600 (мин. 230)*	1 100 (макс. 7 000)**	800
г. Бавлы (**гаражное строительство**)**	357	357	357
г.Бавлы (**ИЖС**)	300 (мин. 200)*	1 500 (макс. 2 000)*	600
Бавлинский муниципальный район (**ИЖС**)	58	730 (макс. 1 500)*	300
Балтасинский муниципальный район			
пгт. Балтаси (**ИЖС**)	200 (мин. 150)*	750 (макс. 900)*	300
Балтасинский муниципальный район (**ИЖС**)	100 (мин. 80)*	360 (макс. 600)*	180
Бугульминский муниципальный район			
г.Бугульма (**ИЖС**)	230 (мин. 76)*	2 000 (макс. 2 600)*	650
г.Бугульма (**торговля**)	500 (мин. 260)*	4 000 (макс. 9 600)*	1 000
г.Бугульма (**под объект обслуживания населения**)**	3 210	3 210	3 210
г.Бугульма (**промышленное использование**)	170	1 250 (макс. 2 000)*	500
г.Бугульма (**инд.гаражи**)**	1 458	1 458	1 458
Бугульминский муниципальный район (**ИЖС**)	120 (мин. 42)*	1 120 (макс. 1 500)*	350
Бугульминский муниципальный район (**огородничество**)	77	264	140
Буинский муниципальный район			
г.Буинск (**административно-деловое назначение, торговое**)	600 (мин. 265)*	1 400 (макс. 2 600)*	700
г.Буинск (**промышленное назначение назначение**)	130 (мин. 50)*	500 (макс. 1 000)*	180
Буинский муниципальный район (**промышленное назначение**)	70	100	80
г.Буинск (**ИЖС**)	180	1 000 (макс. 1 900)*	500
Буинский муниципальный район (**ЛПХ**)	60 (мин. 30)*	320 (макс. 1 200)*	150
Буинский муниципальный район (**хоз.постройки**)**	142	142	142

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Верхнеуслонский муниципальный район			
с.Верхний Услон (**торговое назначение**)	1 000	1 200 (макс. 2 000*)	1 100
г.Иннополис (производственно-складское назначение)	3 500**	3 500**	3 500**
с.Верхний Услон, с.Введенская Слобода, с.Набережные Морквaши (**ИЖС**)	500	2 500 (макс. 3 000)*	870
с.Печищи, д.Савино, с.Гаврилково (**ИЖС**)	400 (мин. 300)*	1 300 (макс. 1 600)*	650
п.им.Кирова, с.Нижний Услон, с.Шеланга, Лесные Морквaши, д.Гаврилково, д.Студенец, с.Ташевка (**ИЖС**)	300 (мин. 190)*	1 000 (макс. 2 000*)	600
с.Татарское Бурнашево, с.Русское Макулово(**ИЖС**)	180	900 (макс. 1 000)*	800
с.Куралово, с.Канаш, с.Кильдеево, с.Коргуза, с.Соболевское, д.Нариман, д.Каинки (**ИЖС**)	200 (мин. 150)*	450 (макс. 750)*	300
с.Майдан, с.Большие Меми, с.Ямбулатово, с.Сеитово, прочие населенные пункты (**ИЖС**)	80	200	100
Верхнеуслонский район (**вдоль трасс для предпринимательской деятельности – объекты придорожного сервиса**)	650	1 500	850
Верхнеуслонский район (**промышленно-складское назначение**)	350 (мин. 300)*	1 200 (макс. 3 500)*	850
Высокогорский муниципальный район			
п.Высокая Гора (**административно-торговое назначение**)	1 300 (мин. 500)*	5 600 (макс. 8 000)*	2 000
п.Высокая Гора (**промышленное назначение**)	350 (мин. 200)*	1 500 (макс. 5 000)*	800
Высокогорский муниципальный район (**промышленное назначение**)	250	1 000	550
п.Высокая Гора, п.Усады, п.Новый Поселок, д.Калинино. д.Клетни, с.Семиозерка, п.Дачное, с.Шигали, п.Озерный, с.Камаево, п.Биролли, д.Чернышевка, с.Ильино, д.Эстачи, с.Дубьязы (**ИЖС**)	400 (мин. 170)*	2 400 (макс. 6 000)*	900
с.Пановка, с.Пермяки, с.Ямашурма, с.Ювас, с.Бимери, с.Чепчуги, д.Малый Сулабаш, д.Асянь, д.Куркачи, с.Тимофеевка, с.Камаево, с.Каймары (**ИЖС**)	200 (мин. 170)*	2 000 (макс. 2 250)*	700
с.Янга-Аул, с.Большие Ковали, с.Мемдель, д.Кундурла, д.Русско-Татарская Айша, д.Б.Сулабаш, с.Большие Ковали, с.Шапши, с.Казаклар, с.Кундурлад, д.Апсабаш (**ИЖС**)	85	750 (макс. 1 000)*	400
Дрожжановский муниципальный район			
с.Старое Дрожжаное (**ИЖС**)	120	200	150
Дрожжановский муниципальный район (**производственное назначение**)	40	65	50
Дрожжановский муниципальный район (**ИЖС**)	25	80 (макс. 130)*	40
Елабужский муниципальный район			
г.Елабуга (**административно-торговое назначение**)	900 (мин. 590)*	5 200	2 000
г.Елабуга (**промышленное назначение**)	500	2 500 (макс. 4 500)*	850
г.Елабуга (**ИЖС**)	1 500 (мин. 500*)	5 500 (макс. 7 000)*	2 400
с.Танайка с.Лекарево, с.Мальцево (**ИЖС**)	180 (мин. 80)*	1 000 (макс. 3 700*)	600
с.Костенеево, с.Свиногорье, с.Большая Тарловка, с.Покровское, с.Лекарево, с.Морты, с.Котловка, д.Хлыстово (**ИЖС**)	75 (мин. 50)*	900 (макс. 2 400)*	400
с.Бессониха, с.Яковлево, д.Чирши, д.Новая Мурзиха (**ИЖС**)	60	100 (макс. 160)*	80
Елабужский муниципальный район - прочие населенные пункты (**ИЖС**)	55	300 (макс. 650)*	150

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Заинский муниципальный район			
г.Заинск (**торговое назначение**)	400	2 500 (макс. 3 770)*	800
г.Заинск (**под объекты придорожного сервиса**)	2 000	3 700	2 500
г.Заинск (**промышленное назначение**)	300	440	350
г.Заинск (**ИЖС**)	300 (мин. 200)*	1 350	700
г.Заинск (**гаражи**)	150	300	200
Заинский муниципальный район (**ИЖС**)	100 (мин. 40)*	460 (макс. 900)*	200
Зеленодольский муниципальный район			
г.Зеленодольск (**строительство многоквартирного дома**)	1 790	12 000 (макс. 14 500)*	5 000
г.Зеленодольск (**торгово-офисное назначение**)	5 000	10 000 (макс. 12 400)*	6 000
г.Зеленодольск (**производственно-складское назначение**)	1400	5 200 (макс. 8 000)*	3 500
г.Зеленодольск (**обслуживание автомобильного транспорта**) **	3 279	3 279	3 279
г.Зеленодольск (**ИЖС**)	1 200	6 000 (макс. 10 000)*	2 400
с.Осиново (**ИЖС**)	1 500 (мин. 1 000)*	4 500 (макс. 5 000)*	2 200
с.Свияжск (**ИЖС**)	2 000 (мин. 500)*	3 500 (макс. 4 400)*	2 500
пгт.Васильево (**ИЖС**)	650 (мин. 260)*	1 700 (макс. 2 850)*	1 900
п. Ильинское, д.Ореховка, с.Гари (**ИЖС**)	1 000 (мин. 600)*	5 000 (макс. 6 000)*	1 500
с.Красный Яр (**ИЖС**)	400 (мин. 200)*	1 000 (макс. 2 000)*	650
озеро Раифское, Раифский монастырь (**ИЖС**)	200	1 050	650
Зеленодольский муниципальный район – прочие населенные пункты (**ИЖС**)	100	1 000 (макс. 3 000)*	250
пгт. Нижние Вязовые (**ИЖС**)	270	500 (макс. 2 000)*	400
Зеленодольский муниципальный район (**огородничество**)	170	900 (макс. 2 300)*	200
Камско-Устьинский муниципальный район			
пгт.Камское Устье (**промышленное назначение**)	500 (мин. 140)*	800	600
пгт.Камское Устье (**хранение автотранспорта**)	611	2 043	1 200
пгт.Камское Устье, п.Заовражные Каратаи (**ИЖС**)	180 (мин. 95)*	1 400 (макс. 2 800)*	630
пгт. Куйбышевский Затон (**ИЖС**)	250 (мин. 160)*	800 (макс. 2 500)*	380
с.Красновидово (**ИЖС**)	200 (мин. 140)*	600 (макс. 800)*	350
с.Теньки, д.Лабышка (**ИЖС**)	190 (мин. 75)*	1 600 (макс. 4 800)*	400
Камско-Устьинский муниципальный район – с.Антоновка и прочие населенные пункты (**ИЖС**)	200 (мин. 65)*	600 (макс. 2 300)*	300

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Кукморский муниципальный район			
пгт.Кукмор (**торговое назначение**)	230	500 (макс. 2 500)*	280
пгт.Кукмор (**под строительство автосервиса**)**	2 500	2 500	2 500
пгт.Кукмор (**промышленное использование**)	60 (мин. 30)*	150 (макс. 2 500)*	110
пгт.Кукмор (**ИЖС**)	100	800 (макс. 3 000)*	440
Кукморский муниципальный район (**ИЖС**)	100 (мин. 20)*	1 000 (макс. 2 300)*	300
Лаишевский муниципальный район			
Лаишевский муниципальный район (**промышленное назначение**)	250 (мин. 130)*	2 800 (макс. 4 200)*	1 000
г.Лаишево, с.Сокуры, с.Песчаные Ковали, д.Орловка, с.Малые Кабаны, д.Каипы, с.Нармонка, д.Зимняя Горка (**ИЖС**)	600 (мин. 200)*	4 800 (макс. 7 000)*	2 500
с.Столбище, с.Усады, с.Большие Кабаны (**ИЖС**)	1 200 (мин. 800)*	4 700 (макс. 6 900)*	2 300
с.Державино, с.Сапуголи, с.Пелево, с.Тарлаши, с.Кибри, с.Тетеево (**ИЖС**)	1 000	2 000 (макс. 2 300)*	760
п.Александровский, п.Совхоз им.25 Октября, с.Чирпы (**ИЖС**)	300 (мин. 230)*	500 (макс. 650)*	400
Лаишевский муниципальный район – прочие населенные пункты (**ИЖС**)	230 (мин. 180)*	1 000 (макс. 1 400)*	380
Лениногорский муниципальный район			
г.Лениногорск (**административно-торговое использование**)	960 (мин. 400)*	5 000 (макс. 8 000)*	2 500
г.Лениногорск (**производственно-складское использование**)	400	1 200 (макс. 2 000)*	800
г.Лениногорск (**инд. гаражи**)	750	1 400 (макс. 3 300)*	900
г.Лениногорск (**ИЖС**)	550 (мин. 200)*	2 700	1 200
г.Лениногорск (**под многоэтажную жилую застройку**)	1 600	3 545	2 600
Лениногорский муниципальный район (**складское назначение**)	300	360	340
Лениногорский муниципальный район (**инд. гаражи**)	360	540	380
Лениногорский муниципальный район (**ИЖС**)	75 (мин. 50)*	550 (макс. 1 300)*	350
Мамадышский муниципальный район			
г.Мамадыш (**торговля**)	90	900 (макс. 3 300)*	500
г.Мамадыш (**ИЖС**)	167 (мин. 80)*	750 (макс. 1 000)*	350
Мамадышский муниципальный район (**промышленное использование**)	90 (мин. 30)*	420 (макс. 1 300)*	150
Мамадышский муниципальный район (**ИЖС**)	36 (мин. 25)*	700 (макс. 800)*	220
Менделеевский муниципальный район			
г.Менделеевск (**торговое назначение**)	1 000 (мин. 425)*	3 100	2 000
г.Менделеевск (**ИЖС**)	350 (мин. 150)*	1200 (макс. 2 500)*	800
г.Менделеевск (**промышленное использование**)	150	1 500 (макс. 3 100)*	450
г.Менделеевск (**индивидуальные гаражи**)	280	568 (макс. 833)*	400
Менделеевский муниципальный район (**хоз. постройки**)	100	250	150
Менделеевский муниципальный район (**ИЖС**) с.Сетяково	510	545	525
Менделеевский муниципальный район (**ИЖС**)	100 (мин. 58)*	500 (макс. 1 000)*	150

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Мензелинский муниципальный район			
г. Мензелинск (**ИЖС, ЛПХ**)	**160** (мин. 100)*	**2 000** (макс. 2 800)*	**650**
г.Мензелинск (торговое назначение)	**300**	**1 040** (макс. 2 000)*	**500**
г.Мензелинск (**индивидуальные гаражи**)**	**1 466**	1 466	**1 466**
Мензелинский муниципальный район (**ИЖС**)	**40**	**560** (макс. 1 100)*	**250**
Мензелинский муниципальный район (**ЛПХ**)	**48**	**100** (макс. 1 000)*	**60**
Муслюмовский муниципальный район			
с.Муслюмово (**торговля**)	**200**	**600** (макс. 900)*	**300**
с.Муслюмово (**ИЖС**)	**150** (мин. 50)*	**650** (макс. 870)*	**300**
с.Муслюмово (**промышленное назначение**)	**100**	**300**	**250**
Муслюмовский муниципальный район (**ИЖС**)	**40**	**300**	**100**
г.Набережные Челны			
г.Набережные Челны (**административно – торговое назначение**)	**8 000** (мин. 5 000)*	**23 000** (макс. 30 000)*	**14 000**
г.Набережные Челны (**производственно-складское назначение**)	**1 900** (мин. 1 000)*	**11 000** (макс. 35 000)*	**3 700**
г. Набережные Челны (**многоэтажная жилая застройка**)	**15 000** (мин. 10 000)*	**28 000**	**20 000**
г. Набережные Челны (**ИЖС**)	**2 000** (мин.1 800)*	**22 000** (макс. 25 000)*	**11 000**
г.Набережные Челны (**СНТ, ДНТ**)	**500**	**1 500** (макс. 1 600)*	**700**
Нижнекамский муниципальный район			
г.Нижнекамск (**административно – торговое назначение**)	**2 000**	**14 000** (макс. 19 000)*	**5 000**
г.Нижнекамск (**средне и многоэтажная жилая застройка**)	**3 000** (мин. 2 000)*	**5 500**	**4 000**
г.Нижнекамск (**производственно-складское назначение**)	**800** (мин. 400)*	**5 000** (макс. 13 000)*	**1 200**
г.Нижнекамск (**производственно-складское назначение на территории пром.зоны нефтехимического комплекса**)	**430**	**550** (макс. 2 000)*	**490**
г.Нижнекамск (**ИЖС**)	**500** (мин. 200)*	**4 000** (макс. 7 000)*	**1 500**
пгт.Камские Поляны (**производственно-складское назначение**)	**80** (мин. 40)*	**350** (макс. 1 000)*	**150**
Нижнекамский муниципальный район (**ИЖС**)	**100** (мин. 70)*	**900** (макс. 2 270)*	**350**
Новошешминский муниципальный район			
с.Новошешминск (**торговля**)	**230**	**750**	**500**
с.Новошешминск (**ИЖС**)	**80** (мин. 30)*	**300** (макс. 350)*	**200**
Новошешминский муниципальный район (**придорожный сервис, АЗС**)**	**700**	**700**	**700**
Нурлатский муниципальный район			
г.Нурлат (**торговля**)	**970** (мин. 160)*	**1 400** (макс. 3 000)*	**1 000**
г.Нурлат (**промышленное использование**)	**300** (мин. 150)*	**1 100**	**450**
г.Нурлат (**ИЖС**)	**200** (мин. 80)*	**750** (макс. 1 300)*	**350**
г.Нурлат (**инд. гаражи**)	**580** (мин. 130)*	**1 300** (макс. 2 600)*	**600**
Нурлатский муниципальный район (**ИЖС, ЛПХ**)	**70** (мин. 30)*	**380**	**150**

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Пестречинский муниципальный район			
с.Пестрецы (**торговля**)	**730**	**4 200** (макс. 10 000)*	**900**
с.Пестрецы (**промышленное использование**)	**660**	**2 000** (макс. 5 000)*	**1 300**
Старое Шигалеево, Кощаковское СП (**под промышленно-складское использование, на 1-ой линии**)	**7 000**	**9 050**	**8 000**
с.Пестрецы (**предпринимательство**)	**260**	**3 500** (макс. 5 000)*	**850**
Пестречинский муниципальный район (**придорожный сервис, АЗС**)**	**840**	**840**	**840**
с.Кулаево, с.Шали,с.Большие Бутырки, с.Арказово, д.Большие Дюртюли, с.Новое Шигалеево, с.Старое Кощаково, д.Уланово (**ИЖС**)	**400** (мин. 330)*	**3 000** (макс. 5 000)*	**1 000**
с.Пестрецы, п.Первое мая, п.Козий Починок, д.ТатЦика (**ИЖС**)	**400** (мин. 100)*	**1 500** (макс. 2 800)*	**850**
д.Званка, д.Куюки, д.Пановка, п.Ильинский (**ИЖС**)	**800** (мин. 230)*	**2 500** (макс. 4 800)*	**1 500**
с.Гильдеево, с.Ст.Шигалеево, д.Куюки, с.Богородское (**ИЖС**)	600	**3 000** (макс. 5 500)*	**1 800**
с.Ленино-Кокушкино, п.Карповка, с.Черемышево, д.Средняя Ия, с.Конь, с.Тогашево (**ИЖС**)	**300** (мин. 200)*	**1 500**	**500**
д.Княжа , д.Кобяково, д.Пимери, д.Надеждино, с.Ковали, с.Белкино, Кряш-Серда, с.Новоникольское, д.Райково (**ИЖС**)	**120** (мин. 100)*	**450**	**250**
Пестречинский муниципальный район (**ИЖС, ЛПХ**)	**210** (мин. 120)*	**700** (макс. 860)*	**600**
Пестречинский муниципальный район (**промышленное использование**)	**500**	**6 000** (макс. 9 050)*	**3 000**
Рыбно-Слободский муниципальный район			
пгт.Рыбная Слобода (**ИЖС**)	**300** (мин. 125)*	**1 200** (макс. 2 500)*	**800**
Рыбно-Слободский муниципальный район (**ИЖС**)	**130**	**760** (макс. 3 300)*	**350**
Рыбно-Слободский муниципальный район (**придорожный сервис, промышленное назначение**)	**700** (мин. 300)*	**900**	**500**
Сабинский муниципальный район			
пгт.Богатые Сабы (**ИЖС**)	**450**	**1 200** (макс. 1 400)*	**700**
с.Шемордан (**ИЖС**)	**150**	**380** (макс. 560)*	**300**
пгт.Богатые Сабы (**инд. гаражи**)	**150**	190	**160**
Сабинский муниципальный район (**ИЖС, ЛПХ**)	**50**	**380** (макс. 900)*	**120**
Сабинский муниципальный район (**промышленное использование**)	**230**	**240**	**235**
Сармановский муниципальный район			
с.Сарманово (**торговля**)	**100**	**250** (макс. 500)*	**150**
с.Сарманово (**ИЖС**)	**150**	**450** (макс. 700)*	**250**
Сармановский муниципальный район (**ИЖС**)	**45** (мин. 20)*	**250** (макс. 315)*	**100**
Спасский муниципальный район			
г.Болгар (**ИЖС**)	**200** (мин. 150)*	**850** (макс. 1 000)*	**300**
г.Болгар (**торговля**)	**370**	**2 000**	**820**
Спасский муниципальный район (**ИЖС**)	**50**	**600** (макс. 1 250)*	**160**

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Тетюшский муниципальный район			
г.Тетюши (**торговое**)	**400**	**500**	**450**
г.Тетюши (**ИЖС**)	**200** (мин. 150)*	**600** (макс. 1 250)*	**350**
Тетюшский муниципальный район (**ИЖС**)	**40** (мин. 30)*	**500**	**180**
Тукаевский муниципальный район			
Тукаевский муниципальный район (**торговое назначение**)	**400** (мин. 200)*	**3 600** (макс. 6 000)*	**500**
д. Белоус, пос. Ильичевский, пос. Опушка (**ИЖС**)	**2 200**	**4 200**	**2 800**
с.Большая Шильна, д.Малая Шильна, д.Азьмушкино, д.Суровка, с.Новотроицкое, д.Старые Ерыклы (**ИЖС**)	**700**	**2 600** (макс. 4 000)*	**1 500**
с.Ильбухтино, с.Калмаш, пос.Новый, с.Калмия, д.Биюрган, д.Кулушево, д.Кырныш (**ИЖС**)	**450** (мин. 300)*	**1 500**	**750**
с.Шильнебаш, пос.Сосновый Бор, п.Совхоза Татарстан, пос.Круглое Поле, с.Бетьки (**ИЖС**)	**400**	**1 500**	**700**
с.Кузкеево, д.Игенче (**ИЖС**)	**120**	**160**	**140**
Тукаевский муниципальный район (**ИЖС**)	**100**	**500** (макс. 1 300)*	**300**
Тукаевский муниципальный район (**промышленное использование**)	**350** (мин. 125)*	**1 700** (макс. 2 500)*	**450**
Тюлячинский муниципальный район			
с.Тюлячи (**ИЖС**)	**130**	**670**	**250**
Тюлячинский муниципальный район (**ИЖС**)	**75** (мин. 60)*	**200** (макс. 300)*	**150**
Черемшанский муниципальный район			
с.Черемшан (**ИЖС**)	**70**	**500** (макс. 700)*	**250**
Чистопольский муниципальный район			
г. Чистополь (**ИЖС**)	**400** (мин. 250)*	**2 100** (макс. 3 250)*	**700**
г. Чистополь (**административно-торговое назначение**)	**470** (мин. 270)*	**2 300** (макс. 5 800)*	**1 000**
г. Чистополь (**гостиничное обслуживание**)	**100**	**400**	**300**
г. Чистополь (**промышленное использование**)	**200**	**300** (макс. 2 000)*	**250**
г. Чистополь (**складские площадки**)	**530**	**1 645**	**650**
Чистопольский муниципальный район (**складские площадки**)	**385**	**515**	**450**
с.Галактионова, с.Булдырь, с.Александровка, п.Юлдуз, с.Чистопольские Выселки, д.Михайловка, п.Луч (**ИЖС**)	**100** (мин. 50)*	**590**	**350**
Чистопольский район (**административное назначение**)	**20**	**40**	**30**
Ютазинский муниципальный район			
пгт.Уруссу (**ИЖС**)	**150** (мин. 63)*	**600** (макс. 2 300)*	**400**
пгт.Уруссу (**торговля**)	**100**	**200**	**130**
Ютазинский муниципальный район (**ИЖС**)	**40**	**580** (макс. 800)*	**100**
Ютазинский муниципальный район (**гаражи, обслуживание автотранспорта**)	**90**	**190**	**160**

** информация по единичным сделкам;*
*** информация по единственной сделке;*
мин. – минимальная цена;
макс. – максимальная цена;
ЛПХ – личное подсобное хозяйство;
ИЖС – индивидуальное жилищное строительство

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

Анализ рынка земельных участков на момент оценки показал, что сегменты рынков сопоставимых с объектами оценки земельных участков в Республике Татарстан достаточно развит. Также анализировались предложения на продажу земельных участков из указанного сегмента рынка, расположенные в соседних районах республики, сопоставимых по местоположению.

В результате анализа были получены следующие предложения о продаже сопоставимых земельных участков. Данные по предложениям представлены в нижеследующей таблице. Источники информации: сайты https://www.avito.ru/, https://kazan.cian.ru/, https://tatarstan.move.ru/ и другие.

Таблица 9.1 Сведения о продаже сопоставимых земельных участков с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	Разрешенное использование
1	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение	5 627	14 067 500	2 500,00	31.05.2025	Продаю 3 участка 10 сот.,12 сот и 34 сот. 250 000 сотка!!! СНТ Травкино, Лаишевский район, 25 км от РКБ, между Кирби и Травкино, на против КП Солнечного Травкино. Разрешоное использование дачное строительство!!! Можно строить дома и жить. Первая линия в доль асфальтированой дороги, хорошее приспективное место, можно использовать в дальнейшем под КОМЕРЦИЮ!!! 527 МАГАЗИН И Т. Д. НА ВАШЕ УСМОТРЕНИЕ)) Свет проведен. СЪЕЗД СОГЛАСОВАН !!! 16:24:110301:543 16:24:110301:489 16:24:110301:527 Возможен Бартер : Недвижемость и Авто. На Бартер цена выше!!!	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_56_sot._snt_dnp_4443142415	ведения садоводства
2	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Макаровское сельское поселение	3712	1 800 000	484,91	08.06.2025	Продам земельный участок в с. Ташкирмень сельскохозяйственного назначения. Удобное местоположение, при въезде в с. Ташкирмень. Кадастровый номер 16:24:120203:519	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_37_sot._snt_dnp_4328890237?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJIREtaNUpDa3Vzam1ZbkxSIjt9jlPu5j8AAAA	сельскохозяйственное использование
3	Республика Татарстан, Лаишевский	6000	3 600 000	600,00	01.06.2025	Участок 60 соток правильной формы(60м*100м)сосны на участке , электричество	https://www.avito.ru/laishevo/zemel	

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	Разрешенное использование
	р-н, Нармонское сельское поселение, некоммерческое садовое товарищество Алма					круглый год(счетчик на столбе), вода летняя, планируется газ.Цена указана за участок.Есть одноэтажная постройка.	nye_uchastki/uchastok_60_sot._snt_dnp_2456442754	
4	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Александровское сельское поселение	31 151	600 000	19,26	28.05.2025	Продаю участок находящийся по адресу: Респ. Татарстан, р-н. Лаишевский, Александровское сельское поселение, (кадастровый номер 16:24:080602:647), к участку отмежевана дорога подведено электричество 380В, рядом газ. Площадь участка 31151 кв.м. ТОРГ.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_312_sot._snt_dnp_1450395598	для сельскохозяйственного производства
5	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Малоелгинское сельское поселение, с. Малая Елга	9 100,00	33 000 000,00	3 626,37	17.06.2025	Продаю земельный участок с. М. Елги Лаишевского района. Характеристики: - Площадь91 га. - Земли сельскохозяйственного назначения (для сельхоз. производства). - Участок ровный. - Электричество, газификация на границе участка. Уникальное местоположение участка делает его очень перспективным и привлекательным, с одной стороны проходит трасса М-7 Шали-Бавлы, с другой Р-239 Казань-Оренбург. В близи трасса М-12. Организуем показ в удобное для вас время. Звоните!!! Номер в базе: 4837598	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_91_sot._snt_dnp_7379903764?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJIREtaNUpDa3Vzam1ZbkxSIjt9jlPu5j8AAAA	Для сельскохозяйственного производства
6	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Столбище	65 000,00	50 000 000,00	769,23	18.01.2024	Предлагаем отличный перспективный участок, в данный момент сельхоз, но уже переводим в промку, площадь 6,5 га около Столбище Лаишевского района. В собственности, ровный участок, поддъезд удобный, электричество рядом 100 м.	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_zemelnyy_uchastok_prodazha_4362007	Для сельскохозяйственного производства
7	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Рождественское сельское поселение	2 350,00	2 500 000,00	1 063,83	14.06.2025	Продается земля, ухоженная, удобряли осенью. Рядом поля, реки Кама,Волга,Мёша, лес. Проведен газ и свет. Один взрослый собственник, документы готовы. 45 км от города Казань. Дорога асфальтовая до	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_235_sot._snt_dnp_3069095189	Для сельскохозяйственного производства

№ п/п	Местоположение	Площадь, м^2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м^2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	Разрешенное использование
						участка. Звоните, все расскажу, покажу в любое время.		
8	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Столбище	356 892,00	250 000 000,00	700,49	28.02.2024	Продам участок 35,6892га около с.Столбище Лаишевского района, пока сельхоз, переводим в промышленности, документы уже на выходе скоро. Право собственности зарегистрировано.Коммуникации проходят недалеок от участка. Торг возможен	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_uchastok_35ga_okolo_sstolbische_laishevskogo_rayona_4470344	Для сельскохозяйственного производства
9	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Песчаные Ковали	45 973,00	35 000 000,00	761,32	17.02.2024	Продается земля сельхоз с категорией населенных пунктов, площадь 45 973 кв.м. недалеко от Песчаных Ковалей. Очень хорошее место, для бизнеса, коммуникации не далеко 300м. В собственности. Торг возможен.	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_zemlya_selhoz_s_kategoriey_naselennyh_punktov_5891633	Для сельскохозяйственного производства
10	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Среднедевятовское сельское поселение	65 688,00	1 000 000,00	100,00	12.06.2025	Цена указана за один гектар земли!!! Важно! Сначала пишите сообщения на Авито, так как не всегда беру трубку из-за спама. Да и просто хочется, чтобы читали объявление полностью, во избежание повторных вопросов и занимания времени. Можно приобрести участок частично, но межевание будет за счёт инициатора. Земля без ограничений и обременений, чистые документы, один взсрослый собственник - я. В приоритете продажа, поэтому советую приобрести сразу, так как вложение в недвижимость убережёт от инфляции и повышений в цене. Пожалуйста, сначала пишите сообщения на Авито. Из-за спама не всегда беру трубку. Также интересен обмен на уже готовый новый или почти новый дом или коттедж - это предложение будет интересно например застройщикам, которым нужна хорошая земля для строительства и бизнеса. Либо обмен на квартиру. Земля сельхозназначения категория, а тип или вид	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_65_ga_snt_dnp_2116514039	Для сельскохозяйственного производства

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	Разрешенное использование
						разрешения для сельскохозяйственного производства. Можно делать тепличный бизнес, выращивать культуры, также заниматься животноводством либо рыболовством, либо садоводством, подробнее в статье. Юридическая статья для этого вида и типа земли и что можно на ней делать: / Если нужно строиться глобально то можно сменить категорию, об этом можно почитать на просторах интернета сколько это стоит и как это сделать. Земельный участок в часе езды от Казани в селе Среднее Девятово , Лаишевский район, участок ровный сельхозназначения в 40 км от Казани по трассе Казань - Оренбург и в 20 км от г. Лаишево. Я собственник. Цена всего участка, возможен разумный торг с обоснованием. Ориентир для самостоятельного просмотра земли - ферма. Наш участок расположен в значительной удалённости от фермы, (от нее вообще нет запаха), вдоль озера которое образует река Сикец. Свежий воздух. Земля находится на окраине села, считай в черте, это будет плюсом для проведения всех коммуникаций. Земля находится в экологически чистом районе и подходит для выращивания культур , или под теплицы или ферму. Мягкая, удобренная и плодородная почва чернозем, ухожена и не заросшая, участок ровный для посевов. Рядом есть водоем для полива, подъездные пути отличные - асфальт и земляная дорога . Земля находится прямо в населенном пункте на окраине. За землей ежегодно ухаживают и смотрят. Рядом есть продуктовые магазины,хозяйственный и строительный.Недалеко от земли находится ферма, с жильем в селе проблем нет. Тихое, спокойное и хорошее природное и красивое место. Фото прилагаются выше и все оригинальны без обработки. Все		

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	Разрешенное использование
						650 соток земли ровные без оврагов и находятся на земле , водоем на отдельной площади. Кадастровый номер участка для просмотра на карте 16:24:100502:356. Участки 356/1и356/2 на схеме. Ориентир два высоких зернохранилища- две башни около фермы и ангар с вывеской рекламой "Бадминтон" от него на участок слева будет заезд с асфальта на грунтовую дорогу. Первый участок будет вдоль реки а второй после подмостка разделяющий реку. Координаты на скриншоте. Просмотр самостоятельный. Участок размежеван , (не натурно) и выделен из общей доли, документы все есть на руках. Возможность делать бизнес на земле, и проживать пока без прописки. Малый налог. * Продам или обменяю землю на дом, коттедж, квартиру, жилье, недвижимость , Участок для : глэмпинг , кэмпинг, платная рыбалка, пасека, ферма, теплицы, сад, сельскохозяйственное производство, выращивание культур и растений, деревьев и тд сначала пишите на авито тут		
11	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение, в границах землепользования ПК Рассвет	440 468,00	45 000 000,00	102,16	28.05.2025	ОТЛИЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ И ДЕВЕЛОПЕРОВ !!! Земельный участок - 45 га, для организации коттеджного поселка. Кадастровый номер 16:24:190501:250 (в составе которого 2 участка с кадастровыми номерами 16:24:190501:247, 16:24:190501:230). 30 минут от г. Казани на авто. Курсирует маршрутный автобус 7 раз в день. Земельный участок с одной стороны примыкает к населенному пункту Тангачи, с другой стороны к новому коттеджному поселку «Новые Тангачи». Подъездные пути – асфальтобетонные дороги до границы земельного участка. Линия электропередач проходит вдоль земельного участка (35 кв.) Окружение – река Меша, коттеджный поселок	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_4045669982	Для сельскохозяйственного производства

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	Разрешенное использование
						Умырзая, Рождествено, Дятлово, продуктовые магазины, медицинский пункт. Земельный участок ровный, прямоугольной формы, засеян многолетней сельхозкультурой. Сухой, не затапливается. В радиусе 6 км. отсутствуют скотомогильники, полигоны ТБО, объекты культурного наследия, препятствующие переводу земельного участка под ИЖС. Земельный участок: - находится за пределами границ Волжско-Камского заповедника. - не входит в Перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий. - отсутствуют ограничения по линии Министерства экологии. Отсутствие ограничений подтверждается письмами уполномоченных государственных органов. Одним из преимуществ является отсутствие необходимости в получении согласований и строительства съезда с районной автодороги.		
12	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, кв-л. 180502, 408	70 892,00	5 000 000,00	70,53	07.06.2025	Земля сельхоз назначения.возле реки меша .участок прямой дорога асфальт до участка. рядом деревня курманаковка.до лаишева 12км.7гекта80соток в виду того что скоро оформить ся разрешение на строительства дома цена возростет.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_957291000	Для сельскохозяйственного производства
	Минимальное значение выборки			**19,26**				
	Среднее значение выборки			**899,84**				
	Максимальное значение выборки			**3 626,37**				

Таким образом, диапазон цен на земельные участки с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства в Республике Татарстан и ближайших окресностях, по состоянию на дату оценки, колеблется от 19,26 руб./кв.м. до 3 626,37 руб./кв.м. Значительная разница границ диапазона вызвана разницей в площади, местоположении относительно автомагистралей, наличием/отсутствием асфальтированных подъездных путей и др.

Наиболее сопоставимые земельные участки, используемые в расчетах №6, №8, №9.

Таблица 9.2 Сведения о продаже сопоставимых земельных участков с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства в Лаишевском районе

№ п/п	Местоположение	Площадь, м^2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м^2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	Разрешенное использование
1	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Татарско-Янтыкское сельское поселение	124 600,00	11 950 000,00	95,91	28.05.2025	земля 12,46 га расположение Лаишевский р-н,на трассе Казань - Оренбург ,первая линия трассы. Коммуникации свет проходит по участку , газ в 100 метрах, Напротив населенные пункты,участок граничит с лесопосадкой. Хорошее место для организаций поселка эконом класса, дачи, для теплиц . С расширением дороги до 4 полос , идеально подходит под бизнес АЗС или придорожного сервиса, гостиницы и т.д. Сделан съезд с трассы на участок... Около участка имеется два разворота что даёт свободное движение в оба направлени.Рядом развязка трассы М-12 Москва-Казань.. Собственник! С 1 марта 2022г в действие вступает новый закон, согласно которому на землях сельскохозяйственного назначения возможно строительство индивидуальных жилых домов. Объекты, которые могут находиться на землях сельхозназначения, в том числе на землях фермерского хозяйства, приведен в п. 2 ст. 77 Земельного кодекса РФ. НА ЗЕМЛЯХ КФХ МОГУТ РАСПОЛОГАТЬСЯ: 1. Объекты капитального строительства (склад, ангар, производственное здание) 2. Жилые дома 3. Внутрихозяйственные дороги, коммуникации, 4. Мелиоративные защитные лесные насаждения в том числе агролесомелиоративные и агрофитомелиоративные насаждения, 5. Водные объекты - в том числе пруды, 6. Некапитальные строения 7. Нестационарные торговые объекты.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1246ga_snt_dnp_967066339	для сельскохозяйственного производства

№ п/п	Местоположение	Площадь, м^2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м^2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	Разрешенное использование
2	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское селское поселение	57 300,00	3 200 000,00	55,85	28.05.2025	Продаётся в Лаишевском районе, Никольском сельском поселении, земельный участок сельхозяйственного назначения площадью 5,73га (573сот). Рядом газ, электричество, автодорога. Участок находится в 25 км от г.Казани и в 5 км от развязки трассы М- 12. По Атабаевской дороге, в 2,5 км от поворота на Никольское и в 3х км от Нармонки. Участок ровный, правильной формы. Один собственник. Межевание сделано, документы готовы, кадастровый номер: 16:24:050802:2596. Цена 2 850 000 руб. за всё. Вся дополнительная информация по телефону.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_573_ga_snt_dnp_2623703615	для сельскохозяйственного производства
3	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Александровское сельское поселение	50 000,00	4 000 000,00	80,00	20.06.2025	Продается ровный участок.Рядом Смолдеярово. Неподалеку от участка имеется свет,газ, асфальтированная трасса Р-239.. Земля мягкая в отличном плодородном состоянии. Участок перспективный в любом использовании. №16:24:080603:544	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_697553620	Для ведения сельскохозяйственного производства
4	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Александровское сельское поселение	31 151	600 000	19,26	28.05.2025	Продаю участок находящийся по адресу: Респ. Татарстан, р-н. Лаишевский, Александровское сельское поселение, (кадастровый номер 16:24:080602:647), к участку отмежевана дорога подведено электричество 380В, рядом газ. Площадь участка 31151 кв.м. ТОРГ.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_312_sot._snt_dnp_1450395598	для сельскохозяйственного производства
5	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Среднедевятовское сельское поселение,	194 400	4 860 000	25,00	18.06.2025	Продаётся земля сельхоз назначения площадью 19,44га. Виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. Участок ровный, примыкает к асфальтированной дороге. Газ через дорогу, электричество вдоль участка, асфальтированный съезд с дороги. ГПЗУ на руках. До трассы Казань-Оренбург 6км, до М12 13км, до М7 19км. Продажа от собственника. Цена 250 тысяч за гектар! Кадастровый номер 16:24:100502:136	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1944_ga_snt_dnp_4445356294?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDMkdvSGQySTJITTM4VlREIjt9-RjH0z8AAAA	для сельскохозяйственного производства

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	Разрешенное использование
	квартал 100502, з/у 136.							
6	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, квартал 170301, з/у 320.	64 509,00	18 000 000,00	279,03	20.06.2025	продам земельный участок сельхозназначения лаишевский район кадастровый номер 16:24:170301:320	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_64509_ga_snt_dnp_7314504488?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDMkdvSGQyTJITTM4VlREIjt9-RjH0z8AAAA	Для сельскохозяйственного производства
7	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Пелевское сельское поселение	473 582,00	10 000 000,00	21,12	31.05.2025	Продам отмежеванный участок сельхозугодий 47,3 га в Лаишевском р-не рядом с пос. Пелево. 45 км от города. Участок рядом с трассой М12. Уютное и живописное место, ровный без оврагов. Через участок к соседу проходит линия электричества 220В, возможно подключение. Документы на руках. Возможен обмен. Кадастр 16:24:030201:445	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_473_ga_snt_dnp_2104147809?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDMkdvSGQyTJITTM4VlREIjt9-RjH0z8AAAA	Для сельскохозяйственного производства
8	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый	185 048,00	6 000 000,00	32,42	01.06.2025	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_185_ga_snt_dnp_7271094620?context=H4sIA	Для сельскохозяйственного производства

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	Разрешенное использование
	адрес ориентира: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, тер в границах землепользования ПК "Рассвет".						AAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDMkdvSGQySTJITTM4VlREIjt9-RjH0z8AAAA	
9	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Державинское сельское поселение.	319 969,00	25 000 000,00	78,13	27.05.2025	Продается земельные участок сельскохозяйственного назначения в Державинском сельском поселении Лаишевского района Республики Татарстан. Рядом с участком протекает живописная река Брысса, участок находится вблизи населенного пункта Державино. Кадастровый номер: 16:24 060201:47. Идеальное место для крестьянско-фермерского хозяйства.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_5089464858?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDMkdvSGQySTJITTM4VlREIjt9-RjH0z8AAAA	Для сельскохозяйственного производства
10	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Среднедевятовское сельское поселение	65 688,00	6 568 800,00	100,00	12.06.2025	Цена указана за один гектар земли!!! Важно! Сначала пишите сообщения на Авито, так как не всегда беру трубку из-за спама. Да и просто хочется, чтобы читали объявление полностью, во избежание повторных вопросов и занимания времени. Можно приобрести участок частично, но межевание будет за счёт инициатора. Земля без ограничений и обременений, чистые документы, один взсрослый собственник - я. В приоритете продажа, поэтому советую приобрести сразу, так как вложение в недвижимость убережёт от инфляции и повышений в цене. Пожалуйста, сначала пишите сообщения на Авито.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_65_ga_snt_dnp_2116514039	Для сельскохозяйственного производства

№ п/п	Местоположение	Площадь, м^2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м^2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	Разрешенное использование
						Из-за спама не всегда беру трубку. Также интересен обмен на уже готовый новый или почти новый дом или коттедж - это предложение будет интересно например застройщикам, которым нужна хорошая земля для строительства и бизнеса. Либо обмен на квартиру. Земля сельхозназначения категория, а тип или вид разрешения для сельскохозяйственного производства. Можно делать тепличный бизнес, выращивать культуры, также заниматься животноводством либо рыболовством, либо садоводством, подробнее в статье. Юридическая статья для этого вида и типа земли и что можно на ней делать: / Если нужно строиться глобально то можно сменить категорию, об этом можно почитать на просторах интернета сколько это стоит и как это сделать. Земельный участок в часе езды от Казани в селе Среднее Девятово , Лаишевский район, участок ровный сельхозназначения в 40 км от Казани по трассе Казань - Оренбург и в 20 км от г. Лаишево. Я собственник. Цена всего участка, возможен разумный торг с обоснованием. Ориентир для самостоятельного просмотра земли - ферма. Наш участок расположен в значительной удалённости от фермы, (от нее вообще нет запаха), вдоль озера которое образует река Сикец. Свежий воздух. Земля находится на окраине села, считай в черте, это будет плюсом для проведения всех коммуникаций. Земля находится в экологически чистом районе и подходит для выращивания культур , или под теплицы или ферму. Мягкая, удобренная и плодородная почва чернозем, ухожена и не заросшая, участок ровный для посевов. Рядом есть водоем для полива, подъездные пути отличные - асфальт и земляная дорога		

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	Разрешенное использование
						. Земля находится прямо в населенном пункте на окраине. За землей ежегодно ухаживают и смотрят. Рядом есть продуктовые магазины,хозяйственный и строительный.Недалеко от земли находится ферма, с жильем в селе проблем нет. Тихое, спокойное и хорошее природное и красивое место. Фото прилагаются выше и все оригинальны без обработки. Все 650 соток земли ровные без оврагов и находятся на земле , водоем на отдельной площади. Кадастровый номер участка для просмотра на карте 16:24:100502:356. Участки 356/1и356/2 на схеме. Ориентир два высоких зернохранилища- две башни около фермы и ангар с вывеской рекламой "Бадминтон" от него на участок слева будет заезд с асфальта на грунтовую дорогу. Первый участок будет вдоль реки а второй после подмостка разделяющий реку. Координаты на скриншоте. Просмотр самостоятельный. Участок размежеван , (не натурно) и выделен из общей доли, документы все есть на руках. Возможность делать бизнес на земле, и проживать пока без прописки. Малый налог. * Продам или обменяю землю на дом, коттедж, квартиру, жилье, недвижимость , Участок для : глэмпинг , кэмпинг, платная рыбалка, пасека, ферма, теплицы, сад, сельскохозяйственное производство, выращивание культур и растений, деревьев и тд сначала пишите на авито тут		
11	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение, в границах землепользования ПК Рассвет	440 468,00	45 000 000,00	102,16	28.05.2025	ОТЛИЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ И ДЕВЕЛОПЕРОВ !!! Земельный участок - 45 га, для организации коттеджного поселка. Кадастровый номер 16:24:190501:250 (в составе которого 2 участка с кадастровыми номерами 16:24:190501:247, 16:24:190501:230). 30 минут от г. Казани на авто. Курсирует маршрутный автобус 7 раз в день. Земельный участок с одной стороны примыкает к	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_4045669982	Для сельскохозяйственного производства

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	Разрешенное использование
						населенному пункту Тангачи, с другой стороны к новому коттеджному поселку «Новые Тангачи». Подъездные пути – асфальтобетонные дороги до границы земельного участка. Линия электропередач проходит вдоль земельного участка (35 кв.) Окружение – река Меша, коттеджный поселок Умырзая, Рождествено, Дятлово, продуктовые магазины, медицинский пункт. Земельный участок ровный, прямоугольной формы, засеян многолетней сельхозкультурой. Сухой, не затапливается. В радиусе 6 км. отсутствуют скотомогильники, полигоны ТБО, объекты культурного наследия, препятствующие переводу земельного участка под ИЖС. Земельный участок: - находится за пределами границ Волжско-Камского заповедника. - не входит в Перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий. - отсутствуют ограничения по линии Министерства экологии. Отсутствие ограничений подтверждается письмами уполномоченных государственных органов. Одним из преимуществ является отсутствие необходимости в получении согласований и строительства съезда с районной автодороги.		
12	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, кв-л. 180502, 408	70 892,00	5 000 000,00	70,53	07.06.2025	Земля сельхоз назначения.возле реки меша .участок прямой дорога асфальт до участка. рядом деревня курманаковка.до лаишева 12км.7гекта80соток в виду того что скоро оформить ся разрешение на строительства дома цена возростет.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_957291000	Для сельскохозяйственного производства
13	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный	64 839,00	3 000 000,00	46,27	21.06.2025	продам участок земли сельхозназначения, выписки ПЗЗ на рукахкадастровый номер 16:24:100502:325 ровный участок по 6.48 га рядом лес и река.Отдельный заезд на участок, рядом д.Среднее Девятово, Смолдеярово, Емельяново	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_648_ga_snt	для ведения сельского хозяйства

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	Разрешенное использование
	район, Среднедевятовское сельское поселение						_dnp_432084604 0	
	Минимальное значение выборки			**19,26**				
	Среднее значение выборки			**77,36**				
	Максимальное значение выборки			**279,03**				

Таким образом, диапазон цен на земельные участки с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства в Лаишевском районе, по состоянию на дату оценки, колеблется от 19,26 руб./кв.м. до 279,03 руб./кв.м. Значительная разница границ диапазона вызвана разницей в площади, местоположении относительно автомагистралей, наличием/отсутствием асфальтированных подъездных путей и др.

Наиболее сопоставимые земельные участки, используемые в расчетах №2, №3, №12, №13.

Таблица 9.3 Сведения о продаже сопоставимых земельных участков с разрешенным использованием для индивидуального жилищного строительства

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	Разрешенное использование
1	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Кулаевское сельское поселение, п Карповка.	20 045,00	30 000 000,00	1 496,63	04.06.2025	Продается земельный участок 2 га в Карповке на первой береговой линии. Стоимость 1 сотки 150 000 рублей. Живописное тихое рыбное место. Подойдет под глэмпинг, под комьюнити. Рядом все земельные участки выкуплены. В коттеджном посёлке Новая Карповка будет школа, дет сад, магазины, кпп. Газ и электричество проходят по всем улицам. Ровные дороги, от асфальта пока по грунтовой ровной дороге метров 400. кадастровый номер 16:33:052001:498 Ориентиры: река Меша, трасса м7, Мешинские усадьбы, Карповка, магазин на повороте Гуси. Спрашивайте Гульчачак Алимовну АН Ваш надежный риелтор Номер объекта: #2/537143/22355	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_izhs_7244008436?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJIMFZNUmZtVnhiVWtaQk9ZIjt9s7yXIj8AAAA	Для индивидуального жилищного строительства
2	Местоположение установлено относительно ориен-	51 661,00	25 000 000,00	483,92	04.06.2025	Участок 5 га (ИЖС) ☑ Продажа без посредников (цены ниже) ☑ Юридическое сопровождение	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_izhs_	Индивидуальные жилые дома с

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	Разрешенное использование
	тира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Среднедевятовское сельское поселение, д Смолдеярово.					Поможем в оформлении ипотеки, работаем со всеми ведущими банкам Рядом находятся все необходимые объекты инфраструктуры, круглогодичная транспортная доступность, река Сикец. Новая 4-х полостная дорога М-12 позволит добраться до центра Казани всего за 25 минут. ПОЗВОНИТЕ или НАПИШИТЕ нам, мы предложим Вам лучшие условия! Большая территория позволяет использовать участок под любые цели: ✔ для строительства усадьбы или дачи; ✔ для организации фермерского хозяйства; ✔ под организацию бизнеса, экокурорта, базы отдыха Здесь Вы сможете насладиться чистым воздухом, атмосферой тишины и спокойствия! В век развитых технологий, когда есть масса возможностей работать из любого уголка страны, жить в чистой экологии — отличное решение перебраться на свой участок. Развитие территорий является важной задачей государства на ближайшие 5 лет. К числу наиболее значимых мер поддержки относятся: выделение грантов на развитие агробизнеса, льготное кредитование на покупку или строительство дома, котельной, септика и приобретение техники. Для получения дополнительной информации и организации просмотра, НАПИШИТЕ или ПОЗВОНИТЕ нам! 16:24:100502:332	7390494812?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkNkRIaUtQOWd3VHZmYVlYIjt9jDRnlD8AAAA	приусадебными земельными участками
3	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, город-	200 000,00	105 000 000,00	525,00	06.06.2025	Участок ИЖС в Лаишево рядом с комплексом Казань марина, 20Га 16:24:170301:284 Первая линия, заезд, коммуникации вдоль границ В этом году открывается новая трасса в объезд села Сокуры, время в пути станет минимальным	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_izhs_4593181384?context=H4sIAAAA	Для индивидуального жилищного строительства

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	Разрешенное использование
	ское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 284					В процессе создания в Лаишево курорт "Казань марина", включающий марину на 300 яхт, гостиничный комплекс на 1 250 номеров, спа-комплексы, набережную, арт-объект Маяк Ожидаемый турпоток 600 000 посетителей в год (данные Туризм.рф)	AAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkNkRIaUtQOWd3VHZmYVlYIjt9jDRnlD8AAAA	
4	Российская Федерация, Республика Татарстан, муниципальный район Лаишевский, сельское поселение Державинское, село Державино	55 363,00	180 000 000,00	3 251,27	10.06.2025	Предложение инвесторам , застройщикам , девелоперский бизнес проект! Предлагаем Вам рассмотреть возможность покупки земельных участков, расположенных в перспективном направлении Лаишевского района , при въезде в пос.Державино Идеально подходят для строительства коттеджного посёлка. Республики Татарстан, вдоль трассы Казань-Оренбург, (которая увеличивается до 4-ех полосной, в объезд села Сокуры до конца 2025 года)и новой М 12 (подходит для строительства торгового центра,вдоль крупных магистралей) Расстояние от Казани 42 км, удобные подъездные пути, идеальный асфальт и круглогодичный доступ , экологически чистое озеро Земельный участок 5,5 га (553,63 соток), категория земель – ИЖС В собственности физического лица находятся 62 земельных участка, ровных ,правильной формы, (кадастровые номера 16:24:060201:867 – 16:24:060201:930). Участки размежеваны 2017 году На 1 линии по 4,5 сотки ,на 2 линии – по 7,5 сотки ,на 3 линии – по 10 соток Возможность размежевание под свой проект (участки граничат между собой все 553,63 сотки (5,5… га)) При оплате участков по отдельности!Четыре угловых	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_554_ga_izhs_4209603076	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками; блокированные односемейные дома с участками; магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м; отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок

№ п/п	Местоположение	Площадь, м^2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м^2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	Разрешенное использование
						участка по 10-13 соток ,для строительства торгового центра , под магазины, аптеки....,для ведения коммерческой деятельности (разрешение на застройку предусмотрено)обговариваются с собственником Улицы между участками в собственности (Для сдачи в аренду управляющей компании) Продажа улиц с кадастровыми номерами 16:24:060201:860 и 16:24:060201:863, для сдачу в аренду УК, цена по договорённости с собственником обсуждается при встрече Участки граничат с застроенной частью посёлка Коммуникации , газ , свет (электричество частично) Цена за сотку 325 тыс.руб.(с учетом закрытого коттеджного посёлка) В случае Вашей заинтересованности в данном предложении, готов обсудить детали сотрудничества. Надежное вложение денежных средств!Ожидаемый рост стоимости ,земельных участков, до 500 тыс рублей за сотку ,с учетом строительства инфраструктуры коттеджного посёлка , проекта генерального плана застройки округа Казань ! Не высокая оплата земельного налога! Один собственник ,без арестов и ограничений !		
5	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, коттеджный пос. Лесные поляны, ул. Марии Чернышёвой	100 000	170 000 000	1 700,00	12.06.2025	Продается поселок Лесные Поляны Земельный участок 10 Гектар Размежеваный на участки от 6 до 10 соток Газ, центральное водоснабжение(проведеное по улицам), Электричество.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_izhs_4627931048	ижс
6	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, город-	200000	180 000 000	900,00	06.01.2025	Продам участок под ИЖС есть проект разделения на 143 участка по 10 соток плюс дороги. Участок пока не разделен на мелкие! (в процессе). Прямая продажа от собственника Хорошее место у дороги на въезде!	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_izhs_4602475762	для индивидуального жилищного жилищного строительства

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	Разрешенное использование
	ское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 284							
7	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с Никольское	49 774	44 600 000	896,05	01.06.2025	Земельный участок село Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка. Торг и встречные предложения рассматриваются. Возможен обмен на коммерческую недвижимость в г.Казань, г. Нижнекамск.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2194099421	Размещение домов индивидуальной жилой застройки
8	Российская Федерация, Республика Татарстан, муниципальный район Лаишевский, сельское поселение Рождественское, село Рождествено, улица Центральная, земельный участок 150/5	10 765,00	140 000 000,00	13 005,11	23.06.2025	Предлагаю Вам приобрести земельный участок, расположенный в селе Рождествено Лаишевского муниципального района Республики Татарстан, вдоль берега р. Меша в 40 км. от г. Казани. Земля предназначена для индивидуального жилищного строительства, является частной собственностью. В 2020 г. проведены работы по укреплению береговой линии. Участок имеет удобные подъездные пути. Общая площадь продаваемого участка 10765 кв.м. состоит из двух участков :кадастровый номер 16:24:190101:1416 участок площадью 8761 м2 и 16:24:190101:1257 дорога площадью 2004кв.м..	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_108_ga_izhs_2717656718?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkNkRIaUtQOWd3VHZmYVlYIjt9jDRnlD8AAAA	для индивидуального жилищного строительства
9	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Куюковское сельское поселение	50 000,00	24 000 000,00	480,00	24.06.2025	Участок 500 сот. (ИЖС) ☑ Продажа без посредников (цены ниже) ☑ Рассрочка до 6 месяцев ☑ Юридическое сопровождение 💧 Поможем в оформлении ипотеки, работаем со всеми ведущими банками 📞 ПОЗВОНИТЕ или НАПИШИТЕ нам, мы предложим Вам лучшие условия! Расположение: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Куюковское сельское поселение Рядом находятся все необходимые объекты инфра-	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_izhs_7390731477?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkNkRIaUtQOWd3VHZmYVlYIjt9jDRnlD8AAAA	размещение домов индивидуальной жилой застройки

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	Разрешенное использование
						структуры, круглогодичная транспортная доступность. Коммуникации: Электричество и газ Большая территория позволяет использовать участок под любые цели: ✔ для строительства усадьбы или дачи; ✔ для организации фермерского хозяйства; ✔ под организацию бизнеса, экокурорта, базы отдыха Здесь Вы сможете насладиться чистым воздухом, атмосферой тишины и спокойствия! В век развитых технологий, когда есть масса возможностей работать из любого уголка страны, жить в чистой экологии — отличное решение перебраться на свой участок. Развитие территорий является важной задачей государства на ближайшие 5 лет. К числу наиболее значимых мер поддержки относятся: выделение грантов на развитие агробизнеса, льготное кредитование на покупку или строительство дома, котельной, септика и приобретение техники. 📞 Для получения дополнительной информации и организации просмотра, НАПИШИТЕ или ПОЗВОНИТЕ нам! 16:24:180501:861.5		
10	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Сингели	46 700,00	33 000 000,00	706,64	18.06.2025	Продаю земельный участок в д. Сингели Лаишевского Республики Татарстан под строительство коттеджного поселка 4,67 га. участок размежеван на на участки от 10 до 20 соток. до Меши 300-400 метров, граничит с лесом. электричество подведено. получено техусловие на газификацию поселка. назначение ИЖС Возможна продажа отдельными участками Рассматривается вариант совместного строительства на участках индивидуальных домов с дальнейшей совместной реализации	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_442_ga_izhs_246797675?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkNkRIaUtQ	Размещение домов индивидуальной жилой застройки

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	Разрешенное использование
							OWd3VHZmYVlYIjt9jDRnlD8AAAA	
11	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Ташкирмень, Новая ул.	40 000,00	65 000 000,00	1 625,00	18.06.2025	Земельный участок общей площадью 4 га, расположенный в с. Ташкирмень, Лаишевского района. Живописное место. Участок расположен внутри села на первой береговой линии реки Мёша.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_izhs_651883037?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkNkRIaUtQOWd3VHZmYVlYIjt9jDRnlD8AAAA	ижс
	Минимальное значение выборки			**480,00**				
	Среднее значение выборки			**2 344,46**				
	Максимальное значение выборки			**13 005,11**				

Таким образом, диапазон цен на земельные участки с разрешенным использованием для индивидуального жилищного строительства, по состоянию на дату оценки, колеблется от 480,00 руб./кв.м. до 13 005,11 руб./кв.м. Значительная разница границ диапазона вызвана разницей в площади, местоположении относительно автомагистралей, наличием/отсутствием асфальтированных подъездных путей и др.

Наиболее сопоставимые земельные участки, используемые в расчетах №1, №6, №7.

9.5 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объектов оценки

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

Согласно п. 22 ФСО №7:

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

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

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

На спрос и цены земельных участков влияют следующие ценообразующие факторы:

1. Торг. Как правило, объекты предлагаются на продажу по завышенной цене, с учетом последующего торга между покупателем и продавцом. 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 покупателя и продавца и зависит от цены сделки, от технических характеристик объекта недвижимости, условий сделки и т.д.

Корректировку на торг можно принять на основании данных Ассоциации СтатРиелт на 01.04.2025 г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3795-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2025-goda)

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3795-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2025-goda

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

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

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,92	0,98	**0,96**	**0,96**	**0,96**	**0,95**
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,99	**0,96**	**0,96**	**0,96**	**0,95**
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС [1], ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	**0,96**	**0,96**	**0,96**	**0,95**
4	**ДНП [1] и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	**0,93**	**0,94**	**0,93**	**0,92**
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,94	**0,90**	**0,91**	**0,90**	**0,88**
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,91	**0,84**	**0,85**	**0,84**	**0,81**
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,96	**0,93**	**0,93**	**0,93**	**0,91**

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):

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

Также, корректировку на торг можно принять на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024. «Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации.», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 85. Значения «Скидки на торг». Усредненные данные по регионам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под пашни	21,4%	19,1%	23,7%
2. Земельные участки под кормовые угодья	23,0%	20,9%	25,2%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	22,7%	20,4%	25,0%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	26,3%	24,5%	28,1%

Геннадьевич

2) Оцениваемое право. По данным анализа предложений, можно сделать вывод, что основным видом права на земельные участки в Республике Татарстан 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 умещаются в сроки, определенные договорами краткосрочной аренды – после окончания которой производится переоформление права либо на долгосрочную аренду, либо на собственность. Стоимость на услуги по переоформлению различных прав собственности в другие – в условиях дорогой городской земли – мизерные по сравнению со стоимостью земельных участков, и поэтому фактически не влияют на их цену. Минусом краткосрочной аренды является зависимость от внешнеэкономических и политических условий. Плюсом является прозрачность дальнейшей судьбы участка – как правило, такие права продают, когда имеется полное представление о наличии и/или возможности подключения к коммуникациям, об объектах, которые там будут/могут быть построены – с учетом всех коммуникативных, градостроительных и прочих

ограничений.

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

По информации Ассоциации Статриелт на 01.04.2025 г., корректирующие коэффициенты для различных видов оформленных прав на земельные участки составляют:

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3803-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

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

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

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	0,73	0,91	**0,83**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,89	0,98	**0,94**
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**	0,77	0,96	**0,87**
4	Земли **сельскохозяйственного назначения**	0,60	0,86	**0,73**
5	Для других целей	0,64	0,92	**0,78**
	Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			**1,00**
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	0,88	**0,79**
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	0,59	0,74	**0,67**
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	0,22	0,38	**0,30**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3803-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2025-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 в пределах города для земельных участков может вноситься в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия», Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 12. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52

4) Назначение, вид разрешенного использования.

Корректировка на вид разрешенного использования для земельных участков может вноситься в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки, Часть 2. Характеристки, отражающие влияние физических характеристик объекта, фукционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 247. Матрица соотношений значения средних территориальных 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	1,69	1,41	1,75	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,59	1,00	0,83	1,03	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,71	1,20	1,00	1,24	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,57	0,97	0,81	1,00	1,64
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,61	1,00

5) Форма и конфигурация участка. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Корректировка на форму земельных участков может вноситься в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки, часть 2. Характеристки, отражающие влияние физических характеристик объекта, фукционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», Нижний Новгород, 2024 г.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Таблица 114. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,92	0,90	0,95
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,99	0,96	1,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,90	0,88	0,93

Власова Владимировна Викторовна

Также, корректировку на конфигурацию земельного участка можно принять на основании данных Ассоциации Статриелт на 01.04.2025 г.:

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3791-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2025-g

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

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

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 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 сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			**1,00**
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,78	0,90	**0,84**
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,09	1,16	**1,12**
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,14	1,31	**1,21**

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить данную корректировку.
** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.
*** - отнесение к пункту 6 факторов снижения стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Проверочно или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приведению исследуемого участка к (физическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравниваемого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или невостребованных рынком (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статриелт».

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

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

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

Например:

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

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3791-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

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

Расчет корректировок на площадь при расчете стоимости земельного участка проводился с применением Справочника оценщика недвижимости – 2024. «Земельные участки. Часть 2. Характеристки, отражающие влияние физических характеристик объекта, фукционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 52. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам[3].

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

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

Также, корректировку на конфигурацию земельного участка можно принять на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024. «Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации. Нижний Новгород, 2024», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 34. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков под пашни от площади, усредненные данные по России.

Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	**1,00**	1,13	1,22	1,38	1,52
	10-30	0,89	**1,00**	1,08	1,22	1,35
	30-100	0,82	0,92	**1,00**	1,12	1,24
	100-1000	0,73	0,82	0,89	**1,00**	1,11
	≥1000	0,66	0,74	0,80	0,90	**1,00**

7) Наличие построек на участке. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие ветхие строения, при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных свободных от построек участков.

По информации Ассоциации Статриелт на 01.04.2025 г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3805-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda), корректирующие коэффициенты на снос ветхих зданий, строений и сооружений составляют:

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3805-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

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

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)

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

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

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			**1,00**
2	Земельный участок с **ветхими зданиями, строениями или сооружениями,** подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, древесина, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,78	0,97	**0,90**

Примечание:

* - учитывает снос ветхих зданий (строений, сооружений, коммуникаций), а также выравнивание рельефа площади застройки после сноса до среднерыночного состояния участка, свободного от застройки. Расчистка от деревьев (кустарников) и планировка (изменение естественного рельефа перед новым строительством) — работа, относящаяся к особенностям конкретного участка — учитывается дополнительно (т.е. не учтена данной корректировкой).

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

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

8) Коммуникации земельных участков. Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации.

По информации Ассоциации Статриелт на 01.04.2025 г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3796-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda), корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций земельных участков составляют:

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3796-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

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

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 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 при наличии только одного вида коммуникаций:			**1,00**
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,20	**1,13**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	**1,06**
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	**1,07**

5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	**1,07**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,12	1,26	**1,18**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,05	1,27	**1,14**

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.

2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.

4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

9) Наличие подъездных путей с твердым покрытием.

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

Интервал значений принят на основании рекомендаций Справочника оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия», Нижний Новгород, 2024 г.:

Таблица 227. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,84	0,88
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,84	0,83	0,85
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,93	0,92	0,94

Заверяю. Копия. Владимирова Виктория

9.6 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объектов оценки

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

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

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

4. В результате анализа рынка было установлено, что стоимость 1 кв. м земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, сопоставимых с объектом оценки, находится в диапазоне от 480,00 руб./кв.м. до 13 005,11 руб./кв. м. Стоимость 1 кв. м земельных участков под сельскохозяйственное производство (с возможностью перевода под индустриальную застройку), сопоставимых с объектом оценки, находится в диапазоне от 19,26 руб./кв. м до 3 626,37 руб./ кв. м. Стоимость 1 кв. м земельных участков под сельскохозяйственное производство, сопоставимых с объектом оценки, находится в диапазоне от 19,26 руб./кв. м до 279,03 руб./ кв. м.

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

высокая – 1-2 мес.,
средняя – 3-6 мес.,
низкая - 7-18 мес.

При определении ликвидности объекта оценки Оценщиком были проанализированы факторы:

1. Местоположение: Республика Татарстан, Лаишевский район.
2. Тип: незастроенные земельные участки под жилищное строительство (ижс), под сельскохозяйственное производство.
3. Количество предложений на рынке: достаточное количество предложений.

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

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3793-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2025

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

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

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)

- типичные для рынка сроки[1] продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	7	4	3	4	5
2	Земельные участки населённых пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства**	2	10	6	5	6	8
3	Земельные участки категории **промышленности,** транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	11	13	17
4	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	25	15	12	15	20

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

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

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3793-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2025-goda

Результат анализа рынка предложений показал, что рынок объекта оценки характеризуется средним уровнем торговой активности.

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

1. Типичный срок экспозиции для земельных участков с разрешенным использованием ИЖС составляет 2-7 месяцев, при среднем значении 4 месяца.
2. Типичный срок экспозиции для земельных участков с разрешенным использованием сельскохозяйственное производство составляет 8-25 месяцев, при среднем значении 15 месяцев.
3. Степень ликвидности объектов оценки - низкая.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- *Физическая возможность*: рассмотрение физически реальных (исходя из топографических и географических особенностей земельного участка, инженерно-геологических и гидрогеологических условий, доступности транспортных и коммунальных удобств) в данной местности способов использования.
- *Юридическая разрешенность*: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.
- *Финансовая оправданность*: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешимое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

Анализ наиболее эффективного использования рассматривается в два этапа: во-первых, земельного участка как свободного, во-вторых, участка земли с существующими улучшениями.

Если ***участок свободен от строений***, то определяется, какой объект наиболее эффективно построить с учетом правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений, а также с учетом перспектив развития района.

Если на земельном участке уже имеется застройка, то вариантами наиболее эффективного использования могут быть ремонт, модернизация или реконструкция. Сложившееся использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при ее оптимальном применении не превысит общую стоимость земли и построек при текущем использовании за вычетом затрат по сносу имеющихся сооружений. В последнем случае вариантом НЭИ станет снос имеющихся строений.

Таким образом, объекты недвижимости в случае снижения эффективности их использования могут изменять свое назначение. Это происходит как в результате износа зданий и других улучшений, так и под воздействием тенденций на рынке недвижимости.

На практике принцип НЭИ является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта недвижимости принцип НЭИ трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

Отбор юридически разрешенных вариантов использования объекта оценки определяется на основе требований градостроительного кодекса РФ, положений о правилах застройки и землепользования поселений и зонах правового зонирования территории, утвержденных органами местного самоуправления, правоустанавливающих и правоподтверждающих документов по объекту оценки.

При отсутствии положений о правилах застройки и землепользования поселений и зонах правового зонирования территории, утвержденных органами местного самоуправления, юридически разрешенный вариант использования земельного участка определяется на основе кадастровой выписки или кадастрового паспорта, полученных в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Вывод: Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, и принимая во внимание расположение объектов оценки, их правовой режим, физические характеристики, текущее состояние, окружение, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объектов оценки будут являться вариант использования в соответствии с разрешенным использованием.

После проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что наилучшим использованием земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:000000:6555, 16:24:160304:510 является для сельскохозяйственного производства и под индивидуальное жилищное строительство для объекта с кадастровым номером 16:24:160303:3818.

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

11.1 Последовательность определения стоимости объектов оценки

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

1. Согласование задания на оценку с Заказчиком.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке и определение итоговой стоимости объектов оценки.
5. Составление отчета об оценке объектов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) обычно используют следующие подходы:

11.2.1 Доходный подход

Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и

незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Доходный подход базируется на прогнозировании будущих чистых доходов, которые может получить потребитель (инвестор) от функционирования оцениваемого объекта. Рыночная стоимость рассчитывается как текущая стоимость будущих чистых доходов.

При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи. Таким образом, настоящий метод оценки подразумевает, что цена объекта на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в будущем, после сдачи объекта в аренду или его продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику прямой капитализации и (или) дисконтирования. Прямая капитализация доходов обычно применяется для объектов, готовых к эксплуатации. Техника дисконтирования используется, если прогнозируемые денежные потоки неравномерны.

Однако, при расчете величины арендной платы за пользование земельным участком, для которых отсутствует рыночная информация по сдаче в аренду аналогов, *доходный подход* является наиболее оптимальным. В случае, когда определена рыночная стоимость сдаваемого в аренду объекта, величину арендной платы возможно определить методом капитализации дохода (в технике рекапитализации) доходного подхода.

11.2.2 Затратный подход

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются

административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обусловливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

11.2.3 Сравнительный подход

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут

иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

11.3 Обоснование выбора подходов и методов

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Затратный подход. Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельных участков, так как земельные участки являются невозобновляемым активом и не подверженным износу, земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении объектов оценки.

Сравнительный подход. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта.

Исходя из анализа структуры объектов оценки, качества и количества исходной информации по объектам оценки, методологических положений оценки имущества, целей и задач оценки, Оценщик считает обоснованным для определения стоимости объектов оценки применение сравнительного подхода.

Применение сравнительного подхода обусловлено тем, что оценщик располагает достоверной и доступной информацией о ценах и характеристиках объектов, выставленных на продажу аналогичных оцениваемым объектам, имеющим сопоставимое местоположение. Наличие такой информации позволило оценщику применить сравнительный подход для оценки объектов недвижимости (метод сравнения продаж).

Доходный подход. Согласно п.23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Теоретически возможно применение доходного подхода путем расчета сравнительным подходом справедливой величины арендной платы за земельные участки, величины операционных расходов, ставки капитализации и определения справедливой стоимости земельных участков путем капитализации полученных чистых операционных доходов. Главная сложность при этом состоит в расчете ставки капитализации. Наиболее широко используемый метод кумулятивного построения грешит субъективизмом, а для применения наиболее достоверного метода рыночной экстракции недостаточно данных по парам «продажа-аренда» сопоставимых объектов. Учитывая вышесказанное, оценщик счел целесообразным отказаться от использования доходного подхода.

Таблица 11.1. Выбор метода оценки объекта оценки

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод сравнения продаж	Применяется	Данный метод применяется при наличии «рыночных индикаторов», свидетельствующих о существовании «активного рынка» земельных участков в соответствующем регионе. Активный рынок ⁻ это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия: объекты сделок на рынке являются однородными; обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели; информация о ценах является общедоступной. Поскольку рынок продажи земельных участков в республике достаточно развит, в рамках настоящего Отчета, был применен метод сравнения продаж.
Метод выделения	Не применяется	Метод выделения применяется для застроенных участков. Данный метод не применяется из–за отсутствия информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.
Метод распределения	Не применяется	Метод распределения применяется для застроенных участков. Применение данного метода Исполнитель считает некорректным, в связи с отсутствием информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичным объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.

Наименование метода	**Указание на применение или отказ от применения**	**Обоснование применения или отказа от применения**
Метод капитализации дохода	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Отсутствие достаточного объема справедливой информации о предложениях схожих земельных участков в аренду не позволяет использовать этот метод.
Метод остатка	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие улучшений, приносящих доход либо возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Не применяется из-за большого количества допущений в расчетах.
Метод предполагаемого использования	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Применяется, как правило, если текущее использование земельного участка не совпадает с наиболее эффективным.

Таким образом, учитывая выше сказанное, при оценке справедливой стоимости земельных участков применялся метод сравнения продаж.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Определение стоимости земельных участков методом сравнительного анализа продаж

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

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

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода

Метод применяется для оценки земельных участков, как застроенных, так и незастроенных. 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).

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности.
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого 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 справедливой стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;
- условия сделки;
- условия финансирования;
- местоположение и окружение;

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

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

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

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

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:

1. Выбор района с развитым рынком

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

2.Выбор объектов-аналогов.

В рамках применения подходов и методов оценки процедура и критерии выбора объектов-аналогов должны быть описаны так, чтобы пользователи Отчета могли сделать вывод об объеме использования оценщиком доступной рыночной информации, а также об обоснованности его выбора. Не допускается использование без дополнительного обоснования только части доступной на рынке информации об объектах-аналогах, в том числе предложений с наиболее высокими или с наиболее низкими ценами.

Оценщиком при анализе рынка («Анализ рынка…») исследованы цены предложений на продажу аналогичных объектов. В качестве объектов-аналогов принимались сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги. Различия в экономических, материальных, технических характеристиках объектов-аналогов и объектов оценки не являются основанием для отказа от использования данных объектов недвижимости в качестве объектов-аналогов, если у оценщика есть возможность внести на эти различия соответствующие корректировки. На основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с объектами оценки.

Согласно п. 22 ФСО №7: «б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

В некоторых случаях часть необходимой для оценки информации об объектах-аналогах может быть не указана в объявлениях о продаже или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял недостающую информацию о характеристиках аналогов. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

Ниже приведено описание объектов, отвечающих заданным критериям отбора объектов-аналогов. Использование в расчетах части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов были выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве достаточным для оценки стоимости. С ростом числа аналогов, имеющих различия с объектом оценки, растет и погрешность результата оценки. В соответствии с СПОД 04-111-2020 «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости»: «Количество используемых для расчета стоимости объектов-аналогов должно быть не менее трех. Использование меньшего количества объектов-аналогов, чем количество элементов

сравнения, по которым осуществляются корректировки цен объектов-аналогов, без учета поправки (скидки) на торг должно иметь соответствующее обоснование». Таким образом, Оценщиком было отобрано не менее 3-х объектов-аналогов.

Из имеющегося в распоряжении оценщика объема рыночных данных были отобраны объекты в наибольшей степени сопоставимые с объектом оценки. В таблице ниже проведён анализ объектов на соответствие критериям отбора объектов-аналогов.

Принципы отбора объектов аналогов:

- сопоставимый вид использования объекта оценки и объекта аналога;
- местоположение объектов-аналогов (расположение в близлежащих районах (селах и деревнях) Республики Татарстан).
- количественные и качественные характеристики объектов-аналогов, сопоставимые с характеристиками объекта оценки;
- достаточность информации, указанной в объявлении, а также возможность уточнения этой информации по данным официальных открытых источников;
- возможность внесения корректировок на отличия, указанные в описании объектов-аналогов.

Таким образом, для определения стоимости объектов оценки были заданы следующие критерии отбора объектов аналогов:

- вид разрешенного использования;
- передаваемые права;
- наиболее сопоставимое местоположение;
- площадь объекта;
- наличие коммуникаций.

Таблица 12.1 Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости земельного участка 16:24:000000:6555

№ п/п	Местоположение	Площадь, м^2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м^2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Столбище	65000	50000000	769,23	18.01.2024	Предлагаем отличный перспективный участок, в данный момент сельхоз, но уже переводим в промку, площадь 6,5 га около Столбище Лаишевского района. В собственности, ровный участок, поддъезд удобный, электричество рядом 100 м.	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_zemelnyy_uchastok_prodazha_4362007
2	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Песчаные Ковали	45973	35000000	761,32	17.02.2024	Продается земля сельхоз с категорией населенных пунктов, площадь 45 973 кв.м. недалеко от Песчаных Ковалей. Очень хорошее место, для бизнеса, коммуникации не далеко 300м. В собственности. Торг возможен.	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_zemlya_selhoz_s_kategoriey_naselennyh_punktov_5891633
3	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Столбище	356892	250000000	700,49	28.02.2024	Продам участок 35,6892га около с.Столбище Лаишевского района, пока сельхоз, переводим в промышленности, документы уже на выходе скоро. Право собственности зарегистрировано.Коммуникации проходят недалеок от участка. Торг возможен	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_uchastok_35ga_okolo_sstolbische_laishevskogo_rayona_4470344

Таблица 12.2 Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости земельного участка 16:24:160304:510

№ п/п	Местоположение	Площадь, м^2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м^2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское селское поселение	57 300,00	3 200 000,00	55,85	28.05.2025	Продаётся в Лаишевском районе, Никольском сельском поселении, земельный участок сельхозяйственного назначения площадью 5,73га (573сот). Рядом газ, электричество, автодорога. Участок находится в 25 км от г.Казани и в 5 км от развязки трассы М- 12. По Атабаевской дороге, в 2,5 км от поворота на Никольское и в 3х км от Нармонки. Участок ровный, правильной формы.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_573_ga_snt_dnp_2623703615

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						Один собственник. Межевание сделано, документы готовы, кадастровый номер: 16:24:050802:2596. Цена 2 850 000 руб. за всё. Вся дополнительная информация по телефону.	
2	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Александровское сельское поселение	50 000,00	4 000 000,00	80,00	20.06.2025	Продается ровный участок.Рядом Смолдеярово. Неподалеку от участка имеется свет,газ, асфальтированная трасса Р-239.. Земля мягкая в отличном плодородном состоянии. Участок перспективный в любом использовании. №16:24:080603:544	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_697553620
3	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, кв-л. 180502, 408	70 892,00	5 000 000,00	70,53	07.06.2025	Земля сельхоз назначения.возле реки меша .участок прямой дорога асфальт до участка. рядом деревня курманаковка.до лаишева 12км.7гекта80соток в виду того что скоро оформить ся разрешение на строительства дома цена возростет.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_957291000
4	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Среднедевятовское сельское поселение	64 839,00	3 000 000,00	46,27	21.06.2025	продам участок земли сельхозназначения, выписки ПЗЗ на руках-кадастровый номер 16:24:100502:325 ровный участок по 6.48 га рядом лес и река.Отдельный заезд на участок, рядом д.Среднее Девятово, Смолдеярово, Емельяново	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_648_ga_snt_dnp_4320846040

Таблица 12.3 Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости земельного участка 16:24:160303:3818

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Местоположение установлено относительно ори-	20 045,00	30 000 000,00	1 496,63	04.06.2025	Продается земельный участок 2 га в Карповке на первой береговой линии. Стоимость 1 сотки 150 000 рублей. Живописное тихое рыбное место.	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_izhs_

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
	ентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Кулаевское сельское поселение, п Карповка.					Подойдет под глэмпинг, под комьюнити. Рядом все земельные участки выкуплены. В коттеджном посёлке Новая Карповка будет школа, дет сад, магазины, кпп. Газ и электричество проходят по всем улицам. Ровные дороги, от асфальта пока по грунтовой ровной дороге метров 400. кадастровый номер 16:33:052001:498 Ориентиры: река Меша, трасса м7, Мешинские усадьбы, Карповка, магазин на повороте Гуси. Спрашивайте Гульчачак Алимовну АН Ваш надежный риелтор Номер объекта: #2/537143/22355	7244008436?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJIMFZNUmZtVnhiVWtaQk9ZIjt9s7yXIj8AAAA
2	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с Никольское	49 774,00	44 600 000,00	896,05	01.06.2025	Земельный участок село Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка. Торг и встречные предложения рассматриваются. Возможен обмен на коммерческую недвижимость в г.Казань, г. Нижнекамск.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2194099421
3	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 284	200 000,00	180 000 000,00	900,00	06.01.2025	Продам участок под ИЖС есть проект разделения на 143 участка по 10 соток плюс дороги. Участок пока не разделен на мелкие! (в процессе). Прямая продажа от собственника Хорошее место у дороги на въезде!	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_izhs_4602475762

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

3.Выбор единицы сравнения.

В качестве сопоставимой единицы сравнения была выбрана величина справедливой стоимости за квадратный метр объекта в рублях РФ. Данный выбор обусловлен сложившимися на рынке отношениями, согласно которым данный показатель является основным ориентиром для всех участников при обороте аналогичных объектов недвижимости на открытом рынке. Другие единицы сравнения, по мнению оценщика, не могут в полной мере отразить зависимость цены объекта недвижимости в целом от его особенностей.

Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объекта в целом.

4.Выбор параметров сравнения.

При расчете величины справедливой стоимости оценщик сталкиваются с необходимостью определения поправок, учитывающих различия между рассматриваемым Объектом и каждым из Объектов-аналогов (объектов сравнения).

Объекты сравнения и оцениваемое имущество имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять 10 групп элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Передаваемые имущественные права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности (обременение объекта договорами аренды, сервитуты и общественные обременения).

- Условия финансирования. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств).

- Условия продажи (предложения). Группа факторов, именуемая условиями продажи, субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые при их отличии от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости (наличие финансового давления на сделку, нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой, обещание субсидий или льгот на развитие).

- Расходы, сделанные сразу же после покупки. Покупатель, прежде чем совершить сделку, как правило, рассматривает расходы, которые ему необходимо сделать после покупки собственности. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж какого-либо здания, издержки на оформление документов об изменении нормы зонирования для земельного участка или затраты на устранение загрязнения. Эти расходы должны быть очевидными, не противоречащими представлениям рынка о действиях наиболее типичных покупателей в отношении оцениваемого объекта. На сумму этих расходов снижается заявляемая цена покупки.

- Рыночные условия связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки (отличие цены предложения от цены сделки, изменение цен во времени).

- Местоположение (престижность района расположения объекта, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, транспортная и пешеходная доступность объекта, качество ближайшего окружения).

- Физические характеристики (площадь, этаж, состояние, наличие коммуникаций).

- Экономические характеристики. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

- Вид использования. Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

- Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости.

5. Определение поправок и порядок их внесения

Корректировка (поправка) – это операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «объекта сравнения к объекту оценки».

Поправки могут быть процентными и стоимостными.

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

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

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

Денежные поправки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

Сравнительный подход при оценке объекта был реализован применением метода прямого сравнения продаж, который основывается на посыле, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При исследовании рынка сделок купли-продажи в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объекта оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Для расчета и внесения поправок используются различные методы, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Для обоснования корректировок в рамках метода сравнительного анализа сделок оценщик использовал технику компенсационных корректировок цен. Сущность метода заключается в прямом сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется ценовая информация. Сравнение проводится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Величины компенсационных корректировок цен объектов-аналогов обосновываются количественно на основе рыночных данных. В результате прямого сравнения цены объектов-аналогов могут быть скорректированы на все отличия применительно к объекту оценки. Если объект-аналог по какому-либо ценообразующему фактору лучше, чем объект оценки, корректировка к объекту-аналогу вводится со знаком «-» (минус), если объект-аналог по какому-либо ценообразующему фактору хуже, чем объект оценки, корректировка к объекту-аналогу вводится со знаком «+» (плюс). Корректировка определяется по формуле:

$$К = (Соо / Сос – 1) \times 100\%,$$

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

Соо – данные для объекта оценки, в отношении которого определяется величина;

Сос – данные для образца сравнения.

Последовательность внесения поправок:

1. Процентные поправки на условия сделки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.

2. Вносятся поправки, учитывающие особенности объектов - аналогов, последовательность внесения которых не имеет значения.

3. В ряде случаев, денежные поправки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен аналогов.

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

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

Расчет стоимости земельного участка с кадастровым №16:24:000000:6555, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 5 968 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение

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. Оцениваемые объекты закреплены за правообладателем на праве собственности. Поэтому для сопоставимости данных выбраны аналоги, по которым реализуется право собственности. Корректировка не вносилась, так как все сопоставимые объекты предлагаются на праве собственности.

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. Одним из самых характерных признаков снижения стоимости является увеличение размера скидки при приобретении недвижимости, той скидки, которую продавец готов сделать в результате проведения переговоров.

По данным Ассоциации СтатРиелт на 01.04.2025 (источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3795-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2025-goda).

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3795-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2025-goda

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

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

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,92	0,98	**0,96**	**0,96**	**0,96**	**0,95**
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,99	**0,96**	**0,96**	**0,96**	**0,95**
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС [1], ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	**0,96**	**0,96**	**0,96**	**0,95**
4	**ДНП [1] и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	**0,93**	**0,94**	**0,93**	**0,92**
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,94	**0,90**	**0,91**	**0,90**	**0,88**
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,91	**0,84**	**0,85**	**0,84**	**0,81**
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,96	**0,93**	**0,93**	**0,93**	**0,91**

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка на торг составляет -19% как для земельных участков сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории – величина по нижней границе, поскольку ограниченное количество подобных предложений.

Дата сделки. Предложения по подобранным аналогам датированы январем-февралем 2024 г., дата оценки 07.07.2025 года.

Размер корректировки определялась на основании исследований, проведенных Ассоциацией развития рынка недвижимости Статриелт (источник информации: https://statrielt.ru/indeksy/2406-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-zemelnykh-uchastkov) с помощью индексов изменения рыночных цен во времени.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Индексы изменения рыночных цен (в рублях) земельных участков

(С уточнениями от 22.07.2022 года, 25.01.2023 года, 02.05.2023 года, 15.07.2024 года, связанными с введением в расчеты скидок на торг, с учетом низкой ликвидности на рынке некоторых объектов)

Анализ изменения рыночных цен земельных участков показал, что индексы изменения рыночных цен за временной период зависят:

1. от видов участков и
2. от их территориального расположения.

1. По видам участков индексы изменения рыночных цен разделены: по категориям и основным видам разрешенного использования.

Индексы изменения рыночных цен земельных участков за временной период без учета местоположения рассчитаны на каждое полугодие по данным опубликованных в сети-интернет объявлений о продаже и аренде земельных участков в Российской Федерации за прошедшие 6 месяцев:

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ									
	ПРОДАЖА							АРЕНДА	
Дата	Земельных участков под торговые, офисные и другие коммерческие здания (категории "Земли населенных пунктов")	Земельных участков под многоквартирное строительство (категории "Земли населенных пунктов")	Земельных участков категории "Промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения" *	Земельных участков под ИЖС, ЛПХ (без домов)	Садовых, дачных и огородных земельных участков СНТ и ДНП, в том числе с садовыми или дачными ** домами	Земельных участков сельскохозяйственного назначения	Земельных участков сельскохозяйственного назначения с возможностью или перспективой строительства коммерческих зданий	Земельных участков (всех назначений и разрешенного использования)	Дата публикации
01.01.2025	1,05	0,99	1,04	1,04	1,03	1,03	1,04	1,04	22.01.2025
01.07.2024	1,09	1,05	1,09	1,10	1,08	1,08	1,08	1,08	15.07.2024
01.01.2024	1,05	1,07	1,02	1,04	1,03	1,03	1,04	1,04	23.01.2024
01.07.2023	1,03	1,03	1,02	1,05	1,03	1,02	1,03	1,03	22.07.2023
01.01.2023	1,01	1,02	1,00	1,02	1,01	1,00	1,01	0,99	23.01.2023
01.07.2022	1,02	1,03	1,02	1,04	1,04	1,02	1,03	1,02	22.07.2022
01.01.2022	1,02	1,03	0,98	1,04	1,01	1,01	1,01	0,97	21.01.2022
01.07.2021	1,02	1,04	1,00	1,02	1,03	1,00	1,01	1,01	22.07.2021
01.01.2021	1,01	1,09	1,00	1,05	1,05	1,02	1,05	0,98	23.01.2021
01.07.2020	0,96	1,02	0,97	1,01	1,01	1,02	1,01	0,92	21.07.2020
01.01.2020	1,02	1,04	1,02	1,02	1,02	1,03	1,02	1,02	22.01.2020
01.07.2019	1,01	1,03	1,02	1,02	1,02	1,03	1,02	1,01	23.07.2019
01.01.2019	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	22.01.2019
01.07.2018	1,00	1,01	1,00	0,99	0,99	1,01	0,99	1,00	23.07.2018
01.01.2018	0,99	1,00	1,00	0,99	0,99	1,00	0,99	0,98	23.01.2018
01.07.2017	0,98	0,98	0,97	0,97	0,97	1,00	0,97	0,97	21.07.2017
01.01.2017	0,95	0,98	0,97	0,95	0,95	0,98	0,96	0,97	20.01.2017
01.07.2016	0,94	0,96	0,95	0,96	0,96	0,94	0,97	0,95	21.07.2016
01.01.2016	0,96	0,96	0,94	0,94	0,94	0,92	0,95	0,93	22.01.2016
01.07.2015	1,01	1,03	0,97	0,97	0,97	0,94	1,01	0,96	15.07.2015
01.01.2015	1,13	1,14	1,08	1,04	1,04	1,05	1,08	1,02	14.01.2015

* - а также земельных участков других категорий (целевого назначения), предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры.

** - не учитывались дома для постоянного проживания (то есть дома с наличием электричества не менее 3 квт, стационарного отопления, канализации, водопровода, улиц с твердым покрытием).

2. С целью учёта территориального расположения объектов недвижимости для индексов изменения рыночных цен введены полугодовые поправочные территориальные (региональные) коэффициенты по четырем основным группам территорий:

Территориальный коэффициент по группам***:	01.01.2015-01.07.2021	01.01.2022-01.07.2022	01.01.2023	01.07.2023-01.01.2024	01.07.2024	01.01.2025
$К_А$	0, 99	1,02	0, 99	1,00	0,97	1,01
$К_Б$	0,99	1,01	0,99	1,00	1,00	1,00
$К_В$	1,00	0,98	1,00	1,00	0,93	0,98
$К_Г$ ****	0,98	0,97	0,99	0,96	0,91	0,97

$К_А$ – для А-группы (город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий),

$К_Б$ – для Б-группы (областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий),

$К_В$ – для В-группы (остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу, Б-группу и Г-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий);

$К_Г$ – для Г-группы (населенные пункты с деградирующей инженерной и социальной инфраструктурой, отсутствующей экономикой, а также земельные участки их прилегающих территорий) **** - введён с 15.07.2024 года.

Рынок и индексы рыночных цен объектов разных групп территорий реагирует на экономические и политические события и изменения по-разному. Вероятно, сказывается различие доходов и накоплений бизнеса и населения. Судя по сложившимся трендам на рынке удельные цены балансируют (и корректируются до экономически обоснованного уровня): между ростом цен и девальвацией - с одной стороны, и снижением-ростом экономики и деловой активности - с другой.

Практическое применение представленных индексов и коэффициентов может заключаться в приведении известной на определенную дату рыночной цены (или стоимости) объекта к нужной дате в случае отсутствия достоверных данных о рыночной цене (стоимости) на нужную дату.

Индексы рассчитаны на основе выборки объектов, лежащей в период между указанными в таблицах полугодовыми датами. При этом, внутри полугодового периода выборка неравномерна, то есть более сильное изменение могло произойти в течение любого периода этого полугодия. Следовательно, корректно можно утверждать об индексах изменения рыночных цен только за полные полугодовые периоды, прошедшие между сравниваемыми датами.

Поэтому общий индекс изменения рыночной цены (или стоимости) за длительный период равен произведению всех полугодовых индексов данного вида недвижимости, находящихся в промежутке между сравниваемыми датами, исключая первый индекс, умноженных на полугодовые поправочные территориальные коэффициенты.

В случае «пограничных» дат сравниваемых объектов (то есть, совпадающих с датами, указанными в таблице индексов) для определения итогового индекса нужно перемножить все полугодовые индексы, находящиеся между сравниваемыми датами, исключая индекс на первую «пограничную» дату и включая индекс на последнюю «пограничную» дату, умножив каждый полугодовой индекс на полугодовой поправочный территориальный коэффициент, соответствующий местоположению объекта.

$$I = i_1 * K_1 * i_2 * K_2 * \dots * i_n * K_n$$

где I – общий индекс изменения рыночной цены с учётом территориального расположения объектов,

$i_1, i_2, \dots i_n$ – индексы изменения рыночных цен учитываемых периодов,

$K_1, K_2, \dots K_n$ – полугодовые поправочные территориальные коэффициенты, соответствующие местоположению объектана территориях: А, Б, В, Г.

Местоположение всех объектов-аналогов относится к территориальной группе $К_Б$ – прочие населенные пункты.

Расчет корректировки:

Таблица 12.4 Расчет корректировки на дату

Наименование	**А0**	**А1**	**А2**	**А3**
Дата сделки	07.07.2025	18.01.2024	17.02.2024	28.02.2024
Расчет индекса перехода		=1*1,03	=1*1,03	=1*1,03
Корректирующий коэффициент	-	1,03	1,03	1,03
Поправка, %	-	3	3	3

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 рассматриваемых объектов и объектов-аналогов.

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

Корректировка для земельных участков вносится в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия», Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 12. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение 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	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Объекты оценки и аналоги находятся в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра, корректировка не вносится.

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

Интервал значений принят на основании рекомендаций Справочника оценщика недвижимости – 2024. «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 52. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам[3].

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

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

Владимиров Виктор

Объект оценки имеет площадь, находящуюся в диапазоне 50-100 сот. Объект-аналог №1 имеет площадь, находящуюся в диапазоне 600-700 сот, требуется повышающая корректировка 1,66 или +66%. Объект-аналог №2 имеет площадь, находящуюся в диапазоне 400-500 сот, требуется повышающая корректировка 1,53 или +53%. Объект-аналог №3 имеет площадь, находящуюся в диапазоне более 900 сот, требуется повышающая корректировка 1,78 или +78%.

Поправка на разрешенное использование.

В соответствии с законодательством при наличии утвержденного градостроительного регламента правообладатель земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных законом, вправе самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований выбрать вид разрешенного использования земельного участка из числа видов, предусмотренных градостроительным регламентом.

В виду идентичного вида разрешенного использования объекта оценки и объектов-аналогов корректировка не применялась.

Поправка на форму и конфигурацию участка. Согласно данным Ассоциации СтатРиелт на 01.04.2025 (источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3791-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2025-goda).

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3791-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2025-g

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

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

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 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 сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,78	0,90	0,84
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,09	1,16	1,12

Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,14	1,31	**1,21**

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить данную корректировку.
** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.
*** - отнесение к пункту 6 факторов снижения стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Проверочно или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приведению исследуемого участка к (физическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравниваемого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или невостребованных рынком (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статриелт».

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

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

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

Например:

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

Корректировка применялась

Наличие коммуникаций.

Величина корректировки может быть определена по данным Ассоциации СтатРиелт на 01.04.2025 г. (источник информации https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3796-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda):

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3796-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

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

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 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 при наличии только одного вида коммуникаций:			**1,00**
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,20	**1,13**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	**1,06**
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	**1,07**
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	**1,07**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,12	1,26	**1,18**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,05	1,27	**1,14**

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.

2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.

4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Корректировка не применялась.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м^2.

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

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;
$C_{ан}$ – стоимость аналога;
П – поправка.

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

$$C_{об} = C_{ан} \pm П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;
$C_{ан}$ – стоимость аналога;
П – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет справедливой стоимости земельного участка путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

Каждому полученному значению скорректированной стоимости аналогов присваивается вес значимости, посредством анализа отклонения скорректированного значения от первоначального. Веса рассчитываются как взвешенное обратных значений абсолютных процентных корректировок.

Расчет стоимости земельного участка 16:24:000000:6555 методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в следующих таблицах:

Таблица 12.5 Расчет стоимости земельного участка методом сравнительного подхода

Элементы сравнения	**Оцениваемый объект**	**Сопоставимые объекты**		
	А0	**А1**	**А2**	**А3**
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Столбище	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Песчаные Ковали	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Столбище
Площадь, м^2	5 968,00	65 000,00	45 973,00	356 892,00
Цена сделки руб.	?	50 000 000,00	35 000 000,00	250 000 000,00
Цена сделки за 1 м^2, руб.	?	**769,23**	**761,32**	**700,49**
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-19,00	-19,00	-19,00
поправка, руб.		-146,15	-144,65	-133,09
с поправкой на торг, руб.		623,08	616,67	567,40
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		623,08	616,67	567,40
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		623,08	616,67	567,40
Дата сделки	07.07.2025	18.01.2024	17.02.2024	28.02.2024
поправка, %		3,00	3,00	3,00
поправка, руб.		18,69	18,50	17,02
с поправкой, руб.		641,77	635,17	584,42
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муници-	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Столбище	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Песчаные Ковали	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Столбище

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
	пальный район, Столбищенское сельское поселение			
Статус населенного пункта	населенные пункт ближайшей окрестности	населенные пункт ближайшей окрестности	населенные пункт ближайшей окрестности	населенные пункт ближайшей окрестности
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.		641,77	635,17	584,42
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
поправка,коэф.		1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		641,77	635,17	584,42
Наличие подъездных путей	имеются	имеются	имеются	имеются
значение	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		641,77	635,17	584,42
Площадь, м^2	**5 968,00**	**65 000,00**	**45 973,00**	**356 892,00**
Площадь, сот	**59,68**	**650,00**	**459,73**	**3 568,92**
поправка на площадь,коэф.		1,660	1,530	1,780
поправка, %		66,00	53,00	78,00
поправка, руб.		423,57	336,64	455,85
с поправкой, руб.		1 065,34	971,80	1 040,27
Коммуникации	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка,коэф.		1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		**1 065,34**	**971,80**	**1 040,27**
Валовая коррекция, руб.		296,11	210,49	339,78
Абсолютная валовая коррекция, %		88,00	75,00	100,00
Обратная величина валовой коррекции	0,03	0,01	0,01	0,01
Вес при согласовании	1,00	0,33	0,38	0,29
вклад в итоговую стоимость, руб.		348,91	373,44	299,82
Откорректированная стоимость 1 м^2, руб.	**1022,17**			
Справедливая стоимость земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:000000:6555, общая площадь 5 968,00, адрес объекта: Республика Та-	**6 100 306,60**			

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
тарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, руб.				
Справедливая стоимость земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:000000:6555, общая площадь 5 968,00, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с учетом округления, руб.	**6 100 300,00**			

Расчет стоимости земельного участка с кадастровым №16:24:160304:510, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 19 658 кв.м., расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань.

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. Оцениваемые объекты закреплены за правообладателем на праве собственности. Поэтому для сопоставимости данных выбраны аналоги, по которым реализуется право собственности. Корректировка не вносилась, так как все сопоставимые объекты предлагаются на праве собственности.

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. Одним из самых характерных признаков снижения стоимости является увеличение размера скидки при приобретении недвижимости, той скидки, которую продавец готов сделать в результате проведения переговоров.

По данным Справочника оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.

Корректировка на торг принята в размере среднего значения для неактивного рынка -21,4%.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Таблица 85. Значения «Скидки на торг». Усредненные данные по регионам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под пашни	21,4%	19,1%	23,7%
2. Земельные участки под кормовые угодья	23,0%	20,9%	25,2%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	22,7%	20,4%	25,0%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	26,3%	24,5%	28,1%

Геннадьев Никол

Дата сделки. Предложения по подобранным аналогам датированы маем-июнем 2025 г., дата оценки 07.07.2025 года, разброс предложений во времени с аналогами не превышает нормального срока экспозиции.

Согласно исследованиям Статриелт на 01.04.2025 г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3793-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2025-goda) срок экспозиции для объектов, аналогичных оцениваемому, находится в интервале от 8 до 26 месяцев, среднее значение равно 15 месяцев.

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3793-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-202

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

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

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)

- типичные для рынка сроки[1] продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	7	4	3	4	5
2	Земельные участки населённых пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства**	2	10	6	5	6	8
3	Земельные участки категории **промышленности,** транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	11	13	17
4	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	25	15	12	15	20

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

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

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка не требуется.

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 рассматриваемых объектов и объектов-аналогов.

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

Корректировка для земельного участка вносится в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации», под редакцией Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 16. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Удаленность от областного центра», усредненные данные по России.

Земельные участки под пашни		аналог			
		у границы	<30	30-70	>70
объект оценки	у границы	**1,00**	1,20	1,35	1,57
	<30	0,83	**1,00**	1,12	1,30
	30-70	0,74	0,89	**1,00**	1,16
	>70	0,64	0,77	0,86	**1,00**

Объект оценки расположен у границы областного центра, объект-аналог №1 находится на расстоянии до 30 км от областного центра, требуется повышающая корректировка 1,2 или 20%. Объекты-аналоги №2-4 расположены на растоянии, входящий в диапазон 30-70 км, требуется повышающая корректировка 1,35 или 35%.

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

Корректировка применяется на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации», под редакцией Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 34. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков под пашни от площади, усредненные данные по России.

Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	**1,00**	1,13	1,22	1,38	1,52
	10-30	0,89	**1,00**	1,08	1,22	1,35
	30-100	0,82	0,92	**1,00**	1,12	1,24
	100-1000	0,73	0,82	0,89	**1,00**	1,11
	≥1000	0,66	0,74	0,80	0,90	**1,00**

Корректировка применялась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги имеют площадь до 10 га.

Поправка на форму и конфигурацию участка. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Корректировка для земельного участка вносится в соответствии с данными исследованиями Статриелт на 01.04.2025 г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3791-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-

01-04-2025-goda)

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3791-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2025-g

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

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

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 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 сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			**1,00**
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,78	0,90	**0,84**
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,09	1,16	**1,12**
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,14	1,31	**1,21**

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить данную корректировку.
** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.
*** - отнесение к пункту 6 факторов снижения стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Проверочно или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приведению исследуемого участка к (физическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравниваемого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или невостребованных рынком (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статриелт».

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

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

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

Например:

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

Для всех объектов-аналогов требуется понижающая корректировка 0,84 или -16% имеющие правильную форму. Форма земельного участка объекта оценки – вытянутая, длина более ширины в 4 раза.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м^2.

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

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;
$C_{ан}$ – стоимость аналога;
П – поправка.

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

$$C_{об} = C_{ан} \pm П$$

$С_{об}$ – стоимость объекта оценки;
$С_{ан}$ – стоимость аналога;
П – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет справедливой стоимости земельного участка путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

Каждому полученному значению скорректированной стоимости аналогов присваивается вес значимости, посредством анализа отклонения скорректированного значения от первоначального. Веса рассчитываются как взвешенное обратных значений абсолютных процентных корректировок.

Расчет стоимости земельного участка 16:24:160304:510 методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в следующих таблицах:

Таблица 12.6 Расчет стоимости земельного участка методом сравнительного подхода

Элементы сравнения	**Оцениваемый объект**	**Сопоставимые объекты**			
	А0	**А1**	**А2**	**А3**	**А4**
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское селское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Александровское сельское поселение	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, кв-л. 180502, 408	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Среднедевятовское сельское поселение
Площадь, м^2	19 658,00	57 300,00	50 000,00	70 892,00	64 839,00
Кадастровый номер	16:24:160304:510	16:24:050802:2596	16:24:080603:544	16:24:180502:408	16:24:100502:325
Кадастровая стоимость за 1 кв.м., руб.	1 719,43	64,40	3,16	2,86	0,17
Цена сделки руб.	?	3 200 000,00	4 000 000,00	5 000 000,00	3 000 000,00
Цена сделки за 1 м^2, руб.	?	**55,85**	**80,00**	**70,53**	**46,27**
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-21,40	-21,40	-21,40	-21,40
поправка, руб.		-11,95	-17,12	-15,09	-9,90
с поправкой на торг, руб.		43,90	62,88	55,44	36,37
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		43,90	62,88	55,44	36,37
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		43,90	62,88	55,44	36,37
Дата сделки	07.07.2025	28.05.2025	20.06.2025	07.06.2025	21.06.2025
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		43,90	62,88	55,44	36,37
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, располо-	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишев-	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишев-	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
	А0	А1	А2	А3	А4
	женного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань	ский муниципальный район, Никольское селское поселение	район, Александровское сельское поселение	ский муниципальный район, кв-л. 180502, 408	район, Среднедевятовское сельское поселение
расстояние до областного центра	у границы	г. Казань (менее 30 км)	г. Казань (39 км)	г. Казань (47 км)	г. Казань (46 км)
поправка, коэф-т		1,20	1,35	1,35	1,35
поправка, %		20,00	35,00	35,00	35,00
поправка, руб.		8,78	22,01	19,40	12,73
с поправкой, руб.		52,67	84,89	74,84	49,10
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	Для ведения сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	для ведения сельского хозяйства
поправка,коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		52,67	84,89	74,84	49,10
Наличие подъездных путей	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
значение	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		52,67	84,89	74,84	49,10
Конфигурация участка	вытянутой формы, затруднена механическая обработка	правильная форма	правильная форма	правильная форма	правильная форма
поправка, коэф-т	1,00	0,84	0,84	0,84	0,84
поправка, %		-16,00	-16,00	-16,00	-16,00
поправка, руб.		-8,43	-13,58	-11,97	-7,86
с поправкой, руб.		44,25	71,31	62,86	41,24
Площадь, м^2	**19 658,00**	**57 300,00**	**50 000,00**	**70 892,00**	**64 839,00**
Площадь, га	**1,97**	**5,73**	**5,00**	**7,09**	**6,48**
поправка на площадь,коэф.		1,000	1,000	1,000	1,000
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		44,25	71,31	62,86	41,24
Валовая коррекция, руб.		-11,60	-8,69	-7,66	-5,03
Абсолютная валовая коррекция, %		57,40	72,40	72,40	72,40
Обратная величина валовой коррекции	0,06	0,02	0,01	0,01	0,01
Вес при согласовании	1,00	0,30	0,23	0,23	0,23
вклад в итоговую стоимость, руб.		13,10	16,73	14,75	9,68
Откорректированная стоимость 1 м^2, руб.	**54,26**				
Справедливая стоимость земельного участка, категория зе-	**1 066 646,30**				

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
	А0	А1	А2	А3	А4
мель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:160304:510, общая площадь 19658,00, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань, руб.					
Справедливая стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:160304:510, общая площадь 19658,00, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань, с учетом округления, руб.	**1 066 600,00**				

Расчет стоимости земельного участка с кадастровым № 16:24:160303:3818, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для объектов жилой застройки, общей площадью 996 173 кв.м., расположенного по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны

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. Оцениваемые объекты закреплены за правообладателем на праве собственности. Поэтому для сопоставимости данных выбраны аналоги, по которым реализуется право собственности. Корректировка не вносилась, так как все сопоставимые объекты предлагаются на праве собственности.

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. Одним из самых характерных признаков снижения стоимости является увеличение размера скидки при приобретении недвижимости, той скидки, которую продавец готов сделать в результате проведения переговоров.

По данным Ассоциации СтатРиелт на 01.04.2025 (источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3795-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2025-goda).

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3795-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2025-goda

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

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

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,92	0,98	**0,96**	**0,96**	**0,96**	**0,95**
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,99	**0,96**	**0,96**	**0,96**	**0,95**
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС [1], ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	**0,96**	**0,96**	**0,96**	**0,95**
4	**ДНП [1] и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	**0,93**	**0,94**	**0,93**	**0,92**
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,94	**0,90**	**0,91**	**0,90**	**0,88**
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,91	**0,84**	**0,85**	**0,84**	**0,81**
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,96	**0,93**	**0,93**	**0,93**	**0,91**

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка на торг составляет -4% для земельных участков земель населенных пунктов под ИЖС.

Дата сделки. Предложения по подобранным аналогам датированы январем, июнем 2025 г., дата оценки 07.07.2025 года, разброс предложений во времени с аналогами не превышает нормального срока экспозиции.

Согласно исследованиям Статриелт на 01.10.2024 г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3793-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2025-goda) срок экспозиции для объектов, аналогичных оцениваемому, находится в интервале от 2 до 7 месяцев, среднее значение равно 4 месяца.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3793-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-202

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

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

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.04.2025 г.)

- типичные для рынка сроки[1] продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	7	**4**	3	4	5
2	Земельные участки населённых пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства**	2	10	**6**	5	6	8
3	Земельные участки категории **промышленности,** транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	**13**	**11**	13	**17**
4	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	25	**15**	**12**	15	**20**

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

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

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка не требуется.

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 рассматриваемых объектов и объектов-аналогов.

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

Корректировка для земельных участков вносится в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия», Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 12. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52

Объект оценки и объекты-аналоги находятся в прочих населенных пунктах, корректировки не вносятся.

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

Интервал значений принят на основании рекомендаций Справочника оценщика недвижимости – 2024. «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 72. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки по всем сегментам[8].

Площадь, сот.		аналог										
		<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,44	1,72	1,94							
	50-100	0,70	1,00	1,20	1,35	1,46	1,54	1,61	1,67	1,71	1,74	1,78
	100-200	0,58	0,83	1,00	1,13	1,21	1,29	1,34	1,39	1,43	1,46	1,49
	200-300	0,52	0,74	0,89	1,00	1,08	1,14	1,19	1,24	1,27	1,29	1,32
	300-400		0,69	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,15	1,17	1,20	1,22
	400-500		0,65	0,78	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,13	1,15
	500-600		0,62	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,06	1,09	1,11
	600-700		0,60	0,72	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,04	1,07
	700-800		0,59	0,70	0,79	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900		0,57	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	0,98	1,00	1,02
	>900		0,56	0,67	0,76	0,82	0,87	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00

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

Объект оценки имеет площадь, находящуюся в диапазоне более 900 сот. Объект-аналог №1 имеет площадь, находящуюся в диапазоне 200-300 сот, требуется понижающая корректировка 0,76 или -24%. Объект-аналог №2 имеет площадь, находящуюся в диапазоне 400-500 сот, требуется понижающая корректировка 0,87 или -13%. Объект-аналог №3 имеет площадь, находящуюся в диапазоне более 900 сот, корректировка не требуется.

Поправка на форму и конфигурацию участка. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Интервал значений принят на основании рекомендаций Справочника оценщика недвижимости – 2024. «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 114. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,92	0,90	0,95
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,99	0,96	1,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,90	0,88	0,93

Форма земельного участка объекта оценки и объектов-аналогов – неправильная, корректировка не требуется.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м^2.

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

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;
$C_{ан}$ – стоимость аналога;
П – поправка.

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

$$C_{об} = C_{ан} \pm П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;
$C_{ан}$ – стоимость аналога;
П – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет справедливой стоимости земельного участка путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

Каждому полученному значению скорректированной стоимости аналогов присваивается вес значимости, посредством анализа отклонения скорректированного значения от первоначального. Веса рассчитываются как взвешенное обратных значений абсолютных процентных корректировок.

Расчет стоимости земельного участка методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в следующих таблицах:

Таблица 12.7 Расчет стоимости земельного участка методом сравнительного подхода

Элементы сравнения	**Оцениваемый объект**	**Сопоставимые объекты**		
	А0	**А1**	**А2**	**А3**
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Кулаевское сельское поселение, п Карповка.	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с Никольское	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 284
Площадь, м^2	996 173,00	20 045,00	49 774,00	200 000,00
Цена сделки руб.	?	30 000 000,00	44 600 000,00	180 000 000,00
Цена сделки за 1 м^2, руб.	?	**1 496,63**	**896,05**	**900,00**
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-4,00	-4,00	-4,00
поправка, руб.		-59,87	-35,84	-36,00
с поправкой на торг, руб.		1 436,77	860,21	864,00
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 436,77	860,21	864,00
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 436,77	860,21	864,00
Дата сделки	07.07.2025	04.06.2025	01.06.2025	06.01.2025
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 436,77	860,21	864,00
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Кулаевское сельское поселение, п Карповка.	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с Никольское	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 284
Статус населенного пункта	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
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.		1 436,77	860,21	864,00
Разрешенное использование	Для объектов жилой застройки	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение домов индивидуальной жилой застройки	для индивидуального жилищного жилищного строительства
поправка,коэф.		1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 436,77	860,21	864,00
Наличие подъездных путей	имеются	имеются	имеются	имеются
значение	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 436,77	860,21	864,00
Конфигурация участка	неправильной формы	неправильной формы	неправильной формы	неправильной формы
поправка, коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 436,77	860,21	864,00
Площадь, м^2	**996 173,00**	**20 045,00**	**49 774,00**	**200 000,00**
Площадь, сот	**9 961,73**	**200,45**	**497,74**	**2 000,00**
поправка на площадь,коэф.		0,760	0,870	1,000
поправка, %		-24,00	-13,00	0,00
поправка, руб.		-344,82	-111,83	0,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	**А1**	**А2**	**А3**
с поправкой, руб.		1 091,94	748,38	864,00
Коммуникации	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка,коэф.		1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		**1 091,94**	**748,38**	**864,00**
Валовая коррекция, руб.		-404,69	-147,67	-36,00
Абсолютная валовая коррекция, %		28,00	17,00	4,00
Обратная величина валовой коррекции	0,34	0,04	0,06	0,25
Вес при согласовании	1,00	0,10	0,17	0,73
вклад в итоговую стоимость, руб.		113,19	127,77	626,93
Откорректированная стоимость 1 м^2, руб.	**867,89**			
Справедливая стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, кад. № 16:24:160303:3818, общая площадь 996 173,00, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны, руб.	**864 567 026,80**			
Справедливая стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, кад. № 16:24:160303:3818, общая площадь 996 173,00, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны, с учетом округления, руб.	**864 567 000,00**			

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчёт справедливой стоимости земельного участка путём обобщения скорректированных цен аналогов. В процессе реализации этого этапа оценщик рассчитал:

1. Показатель совокупной корректировки рассчитывается путём суммирования абсолютных значений внесённых корректировок, данный показатель показывает к какому объекту-аналогу применено максимальное количество корректировок в абсолютном значении);

2. Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки) рассчитывается путем деления единицы на величину совокупной корректировки.

3. Вес аналога рассчитан, как деление коэффициента соответствия аналога на сумму коэффициентов соответствия всех аналогов.

Таким образом, наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым было применено меньшее количество корректировок и поправок. Таким образом, наибольший вес при согласовании будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами.

В данном случае, в процессе проведения оценочных работ оценщики применили только один подход – сравнительный, соответственно данному подходу присвоен вес 1,00, согласование результатов расчетов не требуется.

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельных участков по состоянию на 07.07.2025 г. округленно составляет:

871 733 900 (Восемьсот семьдесят один миллион семьсот тридцать три тысячи девятьсот) рублей, а именно:

Таблица 14.1 Итоговая стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:000000:6555, общая площадь 5 968 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	16:24:000000:6555	5 968	6 100 300
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:160304:510, общая площадь 19 658 кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань	16:24:160304:510	19 658	1 066 600
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, кад. № 16:24:160303:3818, общая площадь 996 173 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны	16:24:160303:3818	996 173	864 567 000,00
	Итого:			**871 733 900**

**не облагается НДС, по статье 146 НК РФ*

Оценщик _____ Е.А. Пестова

Директор ООО «КонТраст» _____ Е.С. Кашаева

ПРИЛОЖЕНИЕ
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан
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: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555
Номер кадастрового квартала:	16:24:000000
Дата присвоения кадастрового номера:	17.12.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение
Площадь:	5968 +/- 676
Кадастровая стоимость, руб.:	19037.92
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:24:000000:6913, 16:24:000000:6925, 16:24:000000:6921
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:150301:630
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	Арсентьева Мария Владимировна, СНИЛС 056-591-279 89, договор на выполнение кадастровых работ от 07.05.2019 № Т-39-19 , дата завершения кадастровых работ: 15.12.2020
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

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

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555
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 16:00-6.4173 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным органом власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено законами., вид/наименование: Седьмая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4171 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов., вид/наименование: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4172 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц., вид/наименование: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4166 от 06.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах., вид/наименование: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4169 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны., вид/наименование: Третья подзона Приаэродромной территории

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

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4170 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:24-6.2948 от 27.11.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с требованиями п. 3.2.1 Санитарных правил и норм СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14 марта 2002 г. N 10: 3.2. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения. 3.2.2. Мероприятия по второму и третьему поясам.3.2.2.1.Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.3.2.2.2.Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.3.2.2.3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.3.2.2.4.Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.3.2.2.5.Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод. 3.2.3. Мероприятия по второму поясу.Кроме мероприятий, указанных в разделе 3.2.2, в пределах второго пояса ЗСО

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:3.2.3.1. Не допускается: размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;применение удобрений и ядохимикатов;рубка леса главного пользования и реконструкции.3.2.3.2.Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.), вид/наименование: Второй пояс зоны санитарной охраны водозаборных скважин №№ 1-4 АО Международный Аэропорт "Казань", населенный пункт Аэропорт Лаишевского района РТ, тип: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, дата решения: 09.11.2023, номер решения: 1318-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство экологии и природных ресурсов Республики Татарстан Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:24-6.2947 от 25.11.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с требованиями п. 3.2.1 Санитарных правил и норм СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14 марта 2002 г. N 10: 3.2. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения. 3.2.2. Мероприятия по второму и третьему поясам.3.2.2.1.Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.3.2.2.2.Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.3.2.2.3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.3.2.2.4.Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.3.2.2.5.Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод., вид/наименование: Третий пояс зоны санитарной охраны водозаборных скважин №№ 1-4 АО Международный Аэропорт "Казань", населенный пункт Аэропорт Лаишевского района РТ, тип: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, дата решения: 09.11.2023, номер решения: 1318-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство экологии и природных ресурсов Республики Татарстан

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом 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
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

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:	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 13.01.2021; реквизиты документа-основания: приказ от 25.11.2020 № 1029 выдан: Министерство энергетики Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 09.08.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555
	(обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 27.11.2023; реквизиты документа-основания: приказ Об установлении зон санитарной охраны водозаборных скважин №№ 1,2,3,4 АО Международный аэропорт "Казань" от 09.11.2023 № 1318-п выдан: Министерство экологии и природных ресурсов Республики Татарстан. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 09.01.2024; реквизиты документа-основания: приказ Об установлении зон санитарной охраны водозаборных скважин №№ 1,2,3,4 АО Международный аэропорт "Казань" от 09.11.2023 № 1318-п выдан: Министерство экологии и природных ресурсов Республики Татарстан. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.03.2024; реквизиты документа-основания: выписка из ЕГРН от 06.03.2023 № № КУВИ-001/2023-55877423 выдан: Филиал ППК "Роскадастр" по Республике Татарстан. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.04.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении охранной зоны объекта газораспределительной сети на территории Лаишевского муниципального района Республики Татарстан от 28.02.2024 № 443-р выдан: Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.07.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении охранной зоны объекта газораспределительной сети (площадка производственная ГРП Аэропорт г.Казань с кадастровым номером 16:24:150301:1888) от 22.04.2024 № 1151-р выдан: Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан.
Получатель выписки:	Гайзатуллин Рамиль Ринатович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АК БАРС КАПИТАЛ", 1435126890

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

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: 8	Всего листов выписки: 30

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
	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 16:24:000000:6555-16/110/2022-1 05.07.2022 15:42:24
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:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	05.07.2022 15:42:24
	номер государственной регистрации:	16:24:000000:6555-16/110/2022-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок не определен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное дорожное Агенство (Росавтодор), ИНН: 7717509757
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Распоряжение Министерства транспорта Российской Федерации Федеральное дорожное агентство, № 1113-р, выдан 09.06.2014
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

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

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	05.07.2022 15:42:24
		номер государственной регистрации:	16:24:000000:6555-16/110/2022-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.08.2009 по 01.02.2030 с 18.08.2009 по 01.02.2030
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда " Ак Барс -Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "АК БАРС-Горизонт", выдан 04.08.2009 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 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
		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:	
		ведения 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

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
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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: 8	Всего листов выписки: 30
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408			
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		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: 8	Всего листов выписки: 30
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408			
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555		

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	34°12.1`	100.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	33°53.4`	2.39	данные отсутствуют	16:24:000000:7497(3), 16:24:150301:2057(2)	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	126°39.7`	21.5	данные отсутствуют	16:24:000000:7497(3)	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	221°50.7`	40.47	данные отсутствуют	16:24:150301:1451(1)	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	16:24:000000:6559(2)	адрес отсутствует
6	1.1.5	1.1.6	208°10.4`	24.55	данные отсутствуют	16:24:150301:1451(1)	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.7	192°38.3`	47.62	данные отсутствуют	16:24:150301:1451(1)	данные отсутствуют
8	1.1.7	1.1.8	210°27.8`	56.91	данные отсутствуют	16:24:150301:1451(1)	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.9	177°39.1`	16.35	данные отсутствуют	16:24:150301:1451(1)	данные отсутствуют
10	1.1.9	1.1.10	214°18.9`	6.1	данные отсутствуют	16:24:160303:39, 16:24:160303:248(17)	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.11	214°18.4`	6.44	данные отсутствуют	16:24:160303:39	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.12	245°32.4`	38.47	данные отсутствуют	16:24:150301:1451(2)	данные отсутствуют
13	1.1.12	1.1.13	262°42.5`	22.61	данные отсутствуют	16:24:150301:1451(2)	данные отсутствуют
14	1.1.13	1.1.14	276°5.7`	14.69	данные отсутствуют	16:24:150301:1451(2)	данные отсутствуют
15	1.1.14	1.1.15	33°59.6`	42.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.14	1.1.14			данные отсутствуют	16:24:000000:6511(1)	адрес отсутствует
17	1.1.15	1.1.16	125°1.5`	34.53	данные отсутствуют	16:24:150301:572(6)	данные отсутствуют
18	1.1.15	1.1.15			данные отсутствуют	16:24:150301:497(1)	данные отсутствуют
19	1.1.16	1.1.17	34°46.9`	44	данные отсутствуют	16:24:150301:572(6)	данные отсутствуют
20	1.1.17	1.1.18	303°8.5`	34.83	данные отсутствуют	16:24:150301:572(6)	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz



ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

1	2	3	4	5	6	7	8
21	1.1.18	1.1.1	34°30.7`	57.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.18	1.1.18			данные отсутствуют	16:24:150301:497(1)	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ 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: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

Сведения о характерных точках границы земельного участка Система координат МСК-16				
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	456441	1316000	Закрепление отсутствует	2.5
2	456524.5	1316056.75	Закрепление отсутствует	2.5
3	456526.48	1316058.08	Закрепление отсутствует	2.5
4	456513.64	1316075.33	Закрепление отсутствует	2.5
5	456483.49	1316048.33	Закрепление отсутствует	2.5
6	456461.85	1316036.74	Закрепление отсутствует	2.5
7	456415.38	1316026.32	Закрепление отсутствует	2.5
8	456366.33	1315997.47	Закрепление отсутствует	2.5
9	456349.99	1315998.14	Закрепление отсутствует	2.5
10	456344.95	1315994.7	Закрепление отсутствует	2.5
11	456339.63	1315991.07	Закрепление отсутствует	2.5
12	456323.7	1315956.05	Закрепление отсутствует	2.5
13	456320.83	1315933.62	Закрепление отсутствует	2.5
14	456322.39	1315919.01	Закрепление отсутствует	2.5
15	456357.95	1315942.99	Закрепление отсутствует	2.5
16	456338.13	1315971.27	Закрепление отсутствует	2.5
17	456374.27	1315996.37	Закрепление отсутствует	2.5
18	456393.31	1315967.21	Закрепление отсутствует	2.5
1	456441	1316000	Закрепление отсутствует	2.5

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

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

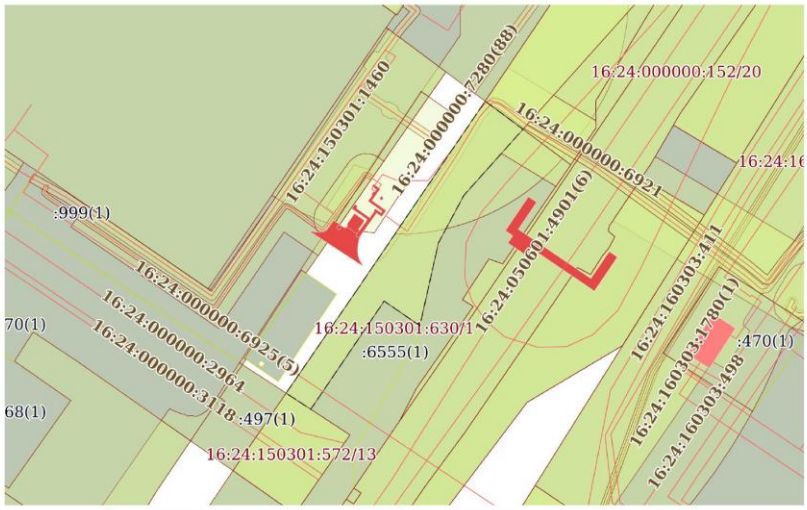
CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408			
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:24:000000:6555/1	

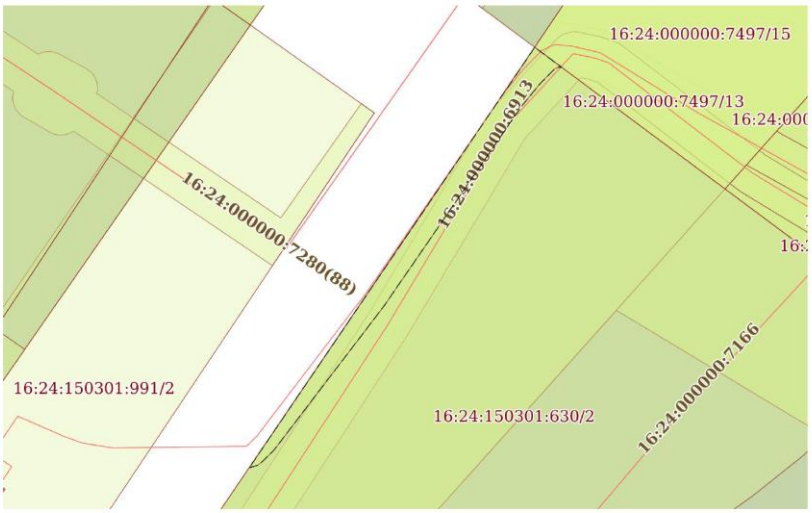


Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408			
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:24:000000:6555/3	



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

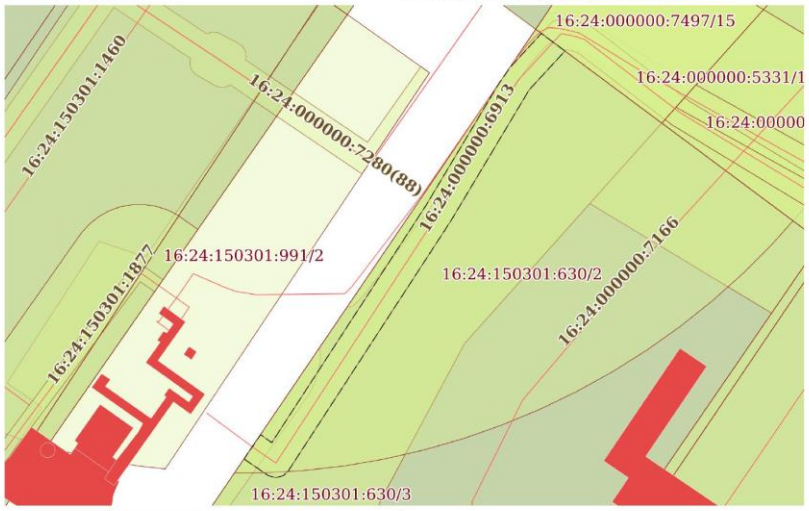
ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 16:24:000000:6555/4



Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 16:24:000000:6555/5



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

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

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408			
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555		

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
16:24:000000:6555/1	2906	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 25.11.2020 № 1029 выдан: Министерство энергетики Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): публичный сервитут; Реестровый номер границы: 16:00-6.4119; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Публичный сервитут для использования земельных участков в целях эксплуатации объекта газоснабжения федерального значения «Реконструкция газопровода Миннибаево-Казань на участке 220-285 км; Тип зоны: Зона публичного сервитута
16:24:000000:6555/3	79	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: выписка из ЕГРН от 06.03.2023 № № КУВИ-001/2023-55877423 выдан: Филиал ППК "Роскадастр" по Республике Татарстан; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования объектов недвижимости в границах охранной зоны определены Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995г. №578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации". В охранных зонах запрещается: а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра); б) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ; в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища; г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия; д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408			
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555		

		и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации; ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи. Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности: а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти лини и сооружения; б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы; в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии); г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала; д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи; е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое). Зона с особыми условиями использования территории устанавливается бессрочно.; Реестровый номер границы: 16:24-6.3032; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона линий и сооружений связи "Линия связи волоконно-оптическая ГРП Аэропорт г.Казань"; Тип зоны: Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиофикации; Индекс: Республика Татарстан, Лаишевский р-н
16:24:000000:6555/4	291	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении охранной зоны объекта газораспределительной сети на территории Лаишевского муниципального района Республики Татарстан от 28.02.2024 № 443-р выдан: Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования объектов недвижимости в границах охранной зоны определены Постановлением Правительства РФ от20.11.2000г. №878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей". В охранных зонах запрещается: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408			
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555		

		берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) ограждать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям. Зона с особыми условиями использования территории устанавливается бессрочно.; Реестровый номер границы: 16:24-6.3034; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона трубопроводов "Газопровод распределительный на ГРП Аэропорт г.Казань "; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Индекс: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район
16:24:000000:6555/5	69	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении охранной зоны объекта газораспределительной сети (площадка производственная ГРП Аэропорт г.Казань с кадастровым номером 16:24:150301:1888) от 22.04.2024 № 1151-р выдан: Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования объектов недвижимости в границах охранной зоны определены Постановлением Правительства РФ от20.10.2000г. №878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей". Ширина охранной зоны проходит вокруг газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией проведенной на расстоянии 10 метров. В охранных зонах запрещается: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) ограждать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408			
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555		

		эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям. Зона с особыми условиями использования территории устанавливается бессрочно.; Реестровый номер границы: 16:24-6.3078; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта газораспределительной сети (площадка производственная ГРП Аэропорт г.Казань с кадастровым номером 16:24:150301:1888); Тип зоны: Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов); Индекс: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным органом власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено законами.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4173; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Седьмая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4166; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408			
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555		

		приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4169; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4170; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4171; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4172; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408			
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555		

		Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Об установлении зон санитарной охраны водозаборных скважин №№ 1,2,3,4 АО Международный аэропорт "Казань" от 09.11.2023 № 1318-п выдан: Министерство экологии и природных ресурсов Республики Татарстан; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с требованиями п. 3.2.1 Санитарных правил и норм СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14 марта 2002 г. N 10: 3.2. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения. 3.2.2. Мероприятия по второму и третьему поясам.3.2.2.1.Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.3.2.2.2.Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.3.2.2.3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.3.2.2.4.Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.3.2.2.5.Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод. 3.2.3. Мероприятия по второму поясу.Кроме мероприятий, указанных в разделе 3.2.2, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:3.2.3.1. Не допускается: размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;применение удобрений и ядохимикатов;рубка леса главного пользования и реконструкции.3.2.3.2.Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.); Реестровый номер границы: 16:24-6.2948; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Второй пояс зоны санитарной охраны водозаборных скважин №№ 1-4 АО Международный Аэропорт "Казань", населенный пункт Аэропорт Лаишевского района РТ; Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

		Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Об установлении зон санитарной охраны водозаборных скважин №№ 1,2,3,4 АО Международный аэропорт "Казань" от 09.11.2023 № 1318-п выдан: Министерство экологии и природных ресурсов Республики Татарстан; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с требованиями п. 3.2.1 Санитарных правил и норм СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14 марта 2002 г. N 10: 3.2. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения. 3.2.2. Мероприятия по второму и третьему поясам.3.2.2.1.Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.3.2.2.2.Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.3.2.2.3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.3.2.2.4.Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.3.2.2.5.Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.; Реестровый номер границы: 16:24-6.2947; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третий пояс зоны санитарной охраны водозаборных скважин №№ 1-4 АО Международный Аэропорт "Казань", населенный пункт Аэропорт Лаишевского района РТ; Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:000000:6555/1				
Система координат				
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	456441	1316000	-	-
2	456524.5	1316056.75	-	-
3	456526.48	1316058.08	-	-
4	456513.64	1316075.33	-	-
5	456487.26	1316051.71	-	-
6	456484.91	1316049.6	-	-
7	456483.49	1316048.33	-	-
8	456461.85	1316036.74	-	-
9	456424.05	1316028.26	-	-
10	456435.3	1316011.97	-	-
11	456385.95	1315978.48	-	-
12	456393.31	1315967.21	-	-
1	456441	1316000	-	-

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

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 16:24:000000:6555/3

Система координат

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	456488.38	1316032.2	-	-
2	456524.5	1316056.75	-	-
3	456526.48	1316058.08	-	-
4	456524.66	1316060.53	-	-
5	456524.68	1316060.25	-	-
6	456524.53	1316059.9	-	-
7	456523.18	1316058.57	-	-
8	456521.1	1316056.86	-	-
9	456503	1316044.39	-	-
10	456490.03	1316034.48	-	-
11	456489.8	1316034.28	-	-
12	456488.87	1316033.32	-	-
13	456488.58	1316032.93	-	-
14	456488.38	1316032.2	-	-

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 16:24:000000:6555/4

Система координат

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	456467.7	1316018.15	-	-
2	456471.01	1316020.4	-	-
3	456470.58	1316020.98	-	-
4	456469.92	1316021.94	-	-
5	456473.25	1316024.1	-	-
6	456502.36	1316043.04	-	-
7	456518.83	1316052.9	-	-
8	456521.2	1316054.51	-	-
9	456525.91	1316058.85	-	-
10	456523.5	1316062.08	-	-
11	456518.21	1316057.19	-	-
12	456500.27	1316046.46	-	-
13	456471.07	1316027.46	-	-
14	456466.03	1316024.18	-	-
15	456465.39	1316023.5	-	-
16	456465.12	1316022.5	-	-
17	456465.39	1316021.5	-	-
18	456467.3	1316018.69	-	-
19	456467.7	1316018.15	-	-

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

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 16:24:000000:6555/5

Система координат

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	456483	1316028.55	-	-
2	456482.89	1316028.56	-	-
3	456482.38	1316028.59	-	-
4	456481.88	1316028.6	-	-
5	456481.37	1316028.58	-	-
6	456480.87	1316028.54	-	-
7	456480.37	1316028.47	-	-
8	456479.87	1316028.38	-	-
9	456479.38	1316028.26	-	-
10	456478.42	1316027.95	-	-
11	456477.95	1316027.76	-	-
12	456477.49	1316027.54	-	-
13	456477.04	1316027.3	-	-
14	456476.61	1316027.04	-	-
15	456476.19	1316026.76	-	-
16	456456.55	1316012.85	-	-
17	456456.15	1316012.55	-	-
18	456455.76	1316012.23	-	-
19	456455.38	1316011.88	-	-
20	456455.03	1316011.52	-	-
21	456454.69	1316011.15	-	-
22	456454.38	1316010.75	-	-
23	456454.08	1316010.34	-	-
24	456453.55	1316009.48	-	-

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877408	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

1	2	3	4	5
25	456453.32	1316009.03	-	-
26	456453.12	1316008.57	-	-
27	456452.93	1316008.11	-	-
28	456483	1316028.55	-	-

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

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан
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: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877736	
Кадастровый номер:	16:24:160304:510
Номер кадастрового квартала:	16:24:160304
Дата присвоения кадастрового номера:	01.02.2021

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань .
Площадь:	19658 +/- 49
Кадастровая стоимость, руб.:	33800586.39
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:160304:141
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	Арсентьева Мария Владимировна, СНИЛС 056-591-279 89, дата завершения кадастровых работ: 28.01.2021
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

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

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877736	
Кадастровый номер:	16:24:160304:510

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 16:00-6.4171 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов., вид/наименование: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4172 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц., вид/наименование: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4166 от 06.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах., вид/наименование: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4169 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны., вид/наименование: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4170 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта,
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта

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

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877736	
Кадастровый номер:	16:24:160304:510

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом 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
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877736	
Кадастровый номер:	16:24:160304:510

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:	Граница земельного участка состоит из 2 контуров. Учетные номера контуров и их площади: 1 - 2691.77 кв.м, 2 - 16966.25 кв.м. 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 14.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:24:160304:141. 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
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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: 19
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877736			
Кадастровый номер:	16:24:160304:510		

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
	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 16:24:160304:510-16/116/2022-1 05.07.2022 12:08:00
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:	05.07.2022 12:08:00	
		номер государственной регистрации:	16:24:160304:510-16/116/2022-2	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.08.2009 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:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвнстиционным рентным фондом "АК БАРС-Горизонт" под управлением ООО "УК "АК БАРС КАПИТАЛ", № 1504-94198349, выдан 04.08.2009 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 1504-94198349-11, выдан 19.03.2020	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877736			
Кадастровый номер:	16:24:160304:510		

		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:	
		ведения 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877736	
Кадастровый номер:	16:24:160304:510

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ 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	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877736	
Кадастровый номер:	16:24:160304:510

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:6000	Условные обозначения:		

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

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877736	
Кадастровый номер:	16:24:160304:510



Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877736	
Кадастровый номер:	16:24:160304:510



Масштаб 1:5000	Условные обозначения:		

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

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877736			
Кадастровый номер:	16:24:160304:510		

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	304°49.7`	42.13	данные отсутствуют	16:24:160304:141(2), 16:24:160304:113	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	213°9.5`	13.47	данные отсутствуют	16:24:160304:141(2), 16:24:160304:113	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	134°52.1`	39.94	данные отсутствуют	16:24:160304:141(2), 16:24:160304:113	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	306°16.4`	25.91	данные отсутствуют	16:24:160304:141(2), 16:24:160304:820(3)	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	299°50.3`	45.66	данные отсутствуют	16:24:160304:141(2), 16:24:160304:820(3)	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	357°18.9`	12.59	данные отсутствуют	16:24:160304:141(2)	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	17°39.0`	2.31	данные отсутствуют	16:24:160304:269, 16:24:160304:141(2)	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	17°20.5`	27.18	данные отсутствуют	16:24:160304:141(2)	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	54°1.1`	2.71	данные отсутствуют	16:24:160304:141(2), 16:24:160304:43	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	124°58.3`	15.75	данные отсутствуют	16:24:160304:141(2)	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.10			данные отсутствуют	16:24:160302:46	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.12	125°18.7`	8.82	данные отсутствуют	16:24:160304:141(2)	данные отсутствуют
13	1.1.12	1.1.13	124°45.1`	18.28	данные отсутствуют	16:24:160304:141(2)	данные отсутствуют
14	1.1.13	1.1.14	132°40.7`	15.53	данные отсутствуют	16:24:160304:141(2), 16:24:160304:44	данные отсутствуют
15	1.1.13	1.1.13			данные отсутствуют	16:24:160302:46	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877736			
Кадастровый номер:	16:24:160304:510		

1	2	3	4	5	6	7	8
16	1.1.14	1.1.15	127°27.5`	22.36	данные отсутствуют	16:24:160304:141(2), 16:24:160304:44	данные отсутствуют
17	1.1.15	1.1.16	123°40.1`	29.33	данные отсутствуют	16:24:160304:141(2), 16:24:160304:44	данные отсутствуют
18	1.1.16	1.1.17	214°25.4`	14.52	данные отсутствуют	16:24:160304:141(2), 16:24:160304:509(1)	данные отсутствуют; адрес отсутствует
19	1.1.17	1.1.1	305°30.7`	20.59	данные отсутствуют	16:24:160304:141(2), 16:24:160304:113	данные отсутствуют
20	2.1.1	2.1.2	42°31.7`	18.03	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
21	2.1.1	2.1.1			данные отсутствуют	16:24:150304:439	данные отсутствуют
22	2.1.2	2.1.3	124°40.7`	41.16	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:42	данные отсутствуют
23	2.1.2	2.1.2			данные отсутствуют	16:24:150304:99, 16:24:150304:158	данные отсутствуют
24	2.1.3	2.1.4	123°43.5`	94.86	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
25	2.1.4	2.1.5	122°40.8`	66.54	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
26	2.1.5	2.1.6	124°52.8`	74.9	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
27	2.1.5	2.1.5			данные отсутствуют	16:24:160302:97	данные отсутствуют
28	2.1.6	2.1.7	124°19.8`	99.3	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
29	2.1.7	2.1.8	124°21.5`	23.74	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
30	2.1.8	2.1.9	124°43.9`	19.83	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
31	2.1.9	2.1.10	132°57.3`	23.77	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
32	2.1.9	2.1.9			данные отсутствуют	16:24:000000:6609(3)	адрес отсутствует
33	2.1.10	2.1.11	123°39.1`	167.46	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
34	2.1.11	2.1.12	124°50.4`	158.82	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
35	2.1.12	2.1.13	194°53.5`	9.11	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:43	данные отсутствуют
36	2.1.12	2.1.12			данные отсутствуют	16:24:160302:46	данные отсутствуют
37	2.1.13	2.1.14	122°51.1`	46.44	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:43	данные отсутствуют
38	2.1.14	2.1.15	127°21.2`	22.27	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:43	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877736
Кадастровый номер: 16:24:160304:510

1	2	3	4	5	6	7	8
39	2.1.15	2.1.16	197°21.0`	23.54	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
40	2.1.16	2.1.17	197°21.2`	1.68	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
41	2.1.17	2.1.18	226°52.5`	10.37	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
42	2.1.18	2.1.19	299°50.9`	14.45	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:820(1)	данные отсутствуют
43	2.1.19	2.1.20	296°33.9`	7.16	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:820(1)	данные отсутствуют
44	2.1.20	2.1.21	308°28.7`	59.14	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:820(1)	данные отсутствуют
45	2.1.21	2.1.22	112°30.3`	29.94	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:112	данные отсутствуют
46	2.1.22	2.1.23	74°49.7`	12	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:112	данные отсутствуют
47	2.1.23	2.1.24	308°34.6`	105.55	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:112	данные отсутствуют
48	2.1.24	2.1.25	304°42.5`	43.18	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:112	данные отсутствуют
49	2.1.25	2.1.26	306°13.4`	82.9	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:112	данные отсутствуют
50	2.1.26	2.1.27	302°20.5`	64.66	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:112	данные отсутствуют
51	2.1.27	2.1.28	306°33.1`	21.27	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:112	данные отсутствуют
52	2.1.28	2.1.29	310°21.4`	14.67	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:112	данные отсутствуют
53	2.1.29	2.1.30	211°21.2`	22.18	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:112	данные отсутствуют
54	2.1.30	2.1.31	303°54.9`	4.23	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:820(1)	данные отсутствуют
55	2.1.31	2.1.32	359°46.7`	23.34	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:270(1)	данные отсутствуют
56	2.1.31	2.1.31			данные отсутствуют	16:24:160304:247	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877736
Кадастровый номер: 16:24:160304:510

1	2	3	4	5	6	7	8
57	2.1.32	2.1.33	298°1.5`	35.12	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:270(1)	данные отсутствуют
58	2.1.33	2.1.34	302°51.9`	21.19	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:270(1)	данные отсутствуют
59	2.1.34	2.1.35	325°55.4`	8.21	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:270(1)	данные отсутствуют
60	2.1.35	2.1.36	309°36.3`	33.69	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:270(1)	данные отсутствуют
61	2.1.36	2.1.37	303°49.6`	80.06	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:270(1)	данные отсутствуют
62	2.1.37	2.1.38	305°37.4`	74.17	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:270(1)	данные отсутствуют
63	2.1.38	2.1.39	302°20.5`	81.37	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:270(1)	данные отсутствуют
64	2.1.39	2.1.40	304°6.0`	97.3	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:270(1)	данные отсутствуют
65	2.1.40	2.1.1	306°52.0`	27.89	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:270(1)	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877736			
Кадастровый номер:	16:24:160304:510		

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК-16

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	461929.47	1316129.13	Закрепление отсутствует	0.1
2	461953.53	1316094.55	Закрепление отсутствует	0.1
3	461942.25	1316087.18	Закрепление отсутствует	0.1
4	461914.07	1316115.49	Закрепление отсутствует	0.1
5	461929.4	1316094.6	Закрепление отсутствует	0.1
6	461952.12	1316054.99	Закрепление отсутствует	0.1
7	461964.7	1316054.4	Закрепление отсутствует	0.1
8	461966.9	1316055.1	Закрепление отсутствует	0.1
9	461992.84	1316063.2	Закрепление отсутствует	0.1
10	461994.43	1316065.39	Закрепление отсутствует	0.1
11	461985.4	1316078.3	Закрепление отсутствует	0.1
12	461980.3	1316085.5	Закрепление отсутствует	0.1
13	461969.88	1316100.52	Закрепление отсутствует	0.1
14	461959.35	1316111.94	Закрепление отсутствует	0.1
15	461945.75	1316129.69	Закрепление отсутствует	0.1
16	461929.49	1316154.1	Закрепление отсутствует	0.1
17	461917.51	1316145.89	Закрепление отсутствует	0.1
1	461929.47	1316129.13	Закрепление отсутствует	0.1
1	462460.66	1315354.51	Закрепление отсутствует	0.1
2	462473.95	1315366.7	Закрепление отсутствует	0.1
3	462450.53	1315400.55	Закрепление отсутствует	0.1
4	462397.86	1315479.45	Закрепление отсутствует	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877736			
Кадастровый номер:	16:24:160304:510		

1	2	3	4	5
5	462361.93	1315535.46	Закрепление отсутствует	0.1
6	462319.1	1315596.9	Закрепление отсутствует	0.1
7	462263.1	1315678.9	Закрепление отсутствует	0.1
8	462249.7	1315698.5	Закрепление отсутствует	0.1
9	462238.4	1315714.8	Закрепление отсутствует	0.1
10	462222.2	1315732.2	Закрепление отсутствует	0.1
11	462129.4	1315871.6	Закрепление отсутствует	0.1
12	462038.67	1316001.95	Закрепление отсутствует	0.1
13	462029.87	1315999.61	Закрепление отсутствует	0.1
14	462004.68	1316038.62	Закрепление отсутствует	0.1
15	461991.17	1316056.32	Закрепление отсутствует	0.1
16	461968.7	1316049.3	Закрепление отсутствует	0.1
17	461967.1	1316048.8	Закрепление отсутствует	0.1
18	461960.01	1316041.23	Закрепление отсутствует	0.1
19	461967.2	1316028.7	Закрепление отсутствует	0.1
20	461970.4	1316022.3	Закрепление отсутствует	0.1
21	462007.2	1315976	Закрепление отсутствует	0.1
22	461995.74	1316003.66	Закрепление отсутствует	0.1
23	461998.88	1316015.24	Закрепление отсутствует	0.1
24	462064.7	1315932.72	Закрепление отсутствует	0.1
25	462089.29	1315897.22	Закрепление отсутствует	0.1
26	462138.28	1315830.34	Закрепление отсутствует	0.1
27	462172.87	1315775.71	Закрепление отсутствует	0.1
28	462185.54	1315758.62	Закрепление отсутствует	0.1
29	462195.04	1315747.44	Закрепление отсутствует	0.1
30	462176.1	1315735.9	Закрепление отсутствует	0.1
31	462178.46	1315732.39	Закрепление отсутствует	0.1
32	462201.8	1315732.3	Закрепление отсутствует	0.1
33	462218.3	1315701.3	Закрепление отсутствует	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877736			
Кадастровый номер:	16:24:160304:510		

1	2	3	4	5
34	462229.8	1315683.5	Закрепление отсутствует	0.1
35	462236.6	1315678.9	Закрепление отсутствует	0.1
36	462258.08	1315652.94	Закрепление отсутствует	0.1
37	462302.65	1315586.43	Закрепление отсутствует	0.1
38	462345.85	1315526.14	Закрепление отсутствует	0.1
39	462389.38	1315457.39	Закрепление отсутствует	0.1
40	462443.93	1315376.82	Закрепление отсутствует	0.1
1	462460.66	1315354.51	Закрепление отсутствует	0.1

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

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: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877736			
Кадастровый номер:	16:24:160304:510		

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: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4166; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4169; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4170; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта

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

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123877736	
Кадастровый номер:	16:24:160304:510

	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4171; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4172; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан
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:

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818
Номер кадастрового квартала:	16:24:160303
Дата присвоения кадастрового номера:	22.03.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны
Площадь:	996173 +/- 349
Кадастровая стоимость, руб.:	2289343125.49
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:24:000000:6913, 16:24:000000:6921, 16:24:000000:3969
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:160303:438
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для объектов жилой застройки
Сведения о кадастровом инженере:	Арсентьева Мария Владимировна, СНИЛС 056-591-279 89, договор на выполнение кадастровых работ от 07.05.2019 № Т-39-19, дата завершения кадастровых работ: 22.03.2022
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

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

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом 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
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:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

	ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.05.2023; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 22.12.2022 № 5544 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.05.2023; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 22.12.2022 № 5547 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 27.06.2023; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 27.12.2022 № 5588 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 09.01.2024; реквизиты документа-основания: приказ Об установлении зон санитарной охраны водозаборных скважин №№ 1,2,3,4 АО Международный аэропорт "Казань" от 09.11.2023 № 1318-п выдан: Министерство экологии и природных ресурсов Республики Татарстан. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.03.2024; реквизиты документа-основания: выписка из ЕГРН от 06.03.2023 № № КУВИ-001/2023-55877423 выдан: Филиал ППК "Роскадастр" по Республике Татарстан. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.04.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении охранной зоны объекта газораспределительной сети на территории Лаишевского муниципального района Республики Татарстан от 28.02.2024 № 443-р выдан: Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.05.2024; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 23.11.2007 № 16-16-01/314/2007-560 выдан: Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан; решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 01.03.2022 № А65-22094/2021 выдан: Арбитражный суд Республики

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz



ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

	Татарстан .
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 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
	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 16:24:160303:3818-16/116/2022-1 05.07.2022 12:33:05
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:	05.07.2022 12:33:05
	номер государственной регистрации:	16:24:160303:3818-16/116/2022-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.07.2022 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:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Ак Барс-Горизонт", № 04082009, выдан 04.08.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

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

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения 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	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

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

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

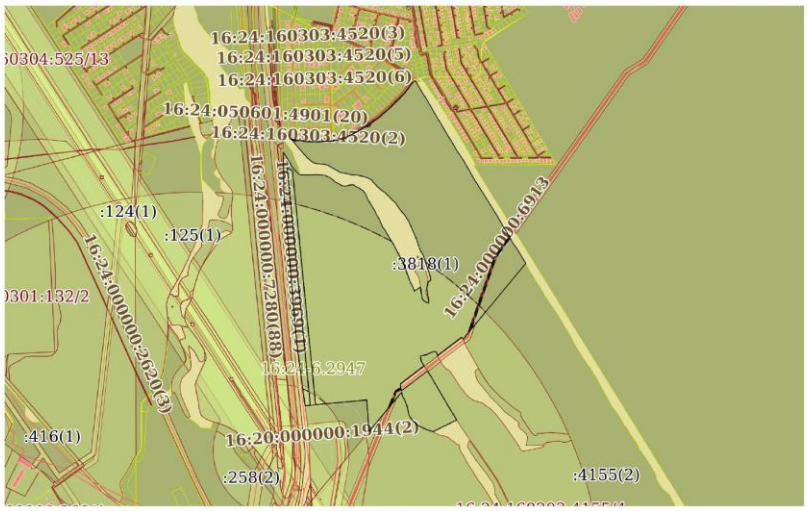
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:20000 Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		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: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

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	146°6.5`	23.71	данные отсутствуют	16:24:160303:458	данные отсутствуют
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	16:24:160303:987	адрес отсутствует
3	1.1.2	1.1.3	149°46.7`	47.4	данные отсутствуют	16:24:160303:458	данные отсутствуют
4	1.1.3	1.1.4	144°48.6`	26.06	данные отсутствуют	16:24:160303:458	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.5	137°3.8`	11.79	данные отсутствуют	16:24:160303:458	данные отсутствуют
6	1.1.5	1.1.6	128°16.4`	9.06	данные отсутствуют	16:24:160303:458	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.7	134°12.7`	7.7	данные отсутствуют	16:24:160303:458	данные отсутствуют
8	1.1.7	1.1.8	103°46.3`	10.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.9	90°0.0`	33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.9	1.1.10	88°8.2`	36.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.11	94°45.8`	22.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.12	97°4.7`	15.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.12	1.1.13	112°26.6`	19.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.13	1.1.14	124°40.2`	14.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.14	1.1.15	130°19.6`	22.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.15	1.1.16	116°18.4`	9.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.16	1.1.17	117°49.9`	15.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.17	1.1.18	123°3.5`	6.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.18	1.1.19	103°58.6`	14.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.19	1.1.20	76°58.0`	20.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.20	1.1.21	79°7.4`	13.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.21	1.1.22	103°11.9`	10.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.22	1.1.23	127°58.3`	10.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.23	1.1.24	108°17.1`	12.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.24	1.1.25	130°47.9`	12.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	1.1.25	1.1.26	116°22.3`	11.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.26	1.1.27	141°27.8`	15.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	1.1.27	1.1.28	155°51.2`	30.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	1.1.28	1.1.29	148°26.5`	34.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	1.1.29	1.1.30	149°53.5`	31.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	1.1.30	1.1.31	156°4.6`	17.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	1.1.31	1.1.32	143°26.9`	10.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	1.1.32	1.1.33	155°37.1`	16.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	1.1.33	1.1.34	154°10.0`	12.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	1.1.34	1.1.35	157°36.9`	20.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	1.1.35	1.1.36	142°22.7`	18.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	1.1.36	1.1.37	149°56.5`	41.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	1.1.37	1.1.38	147°57.0`	33.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	1.1.38	1.1.39	153°1.8`	36.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	1.1.39	1.1.40	151°31.1`	36.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	1.1.40	1.1.41	152°32.5`	21.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	1.1.41	1.1.42	169°20.1`	9.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	1.1.42	1.1.43	152°37.1`	12.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	1.1.43	1.1.44	145°20.6`	4.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	1.1.44	1.1.45	160°46.0`	9.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	1.1.45	1.1.46	163°50.7`	16.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	1.1.46	1.1.47	159°44.0`	40.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	1.1.47	1.1.48	152°36.9`	25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	1.1.48	1.1.49	159°28.5`	21.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	1.1.49	1.1.50	56°53.3`	33.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	1.1.50	1.1.51	171°10.5`	57.36	данные отсутствуют	16:24:160303:459	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

1	2	3	4	5	6	7	8
52	1.1.51	1.1.52	127°26.9`	20.61	данные отсутствуют	16:24:160303:459	данные отсутствуют
53	1.1.52	1.1.53	105°5.5`	13.44	данные отсутствуют	16:24:160303:459	данные отсутствуют
54	1.1.53	1.1.54	357°36.2`	6.46	данные отсутствуют	16:24:160303:459	данные отсутствуют
55	1.1.54	1.1.55	358°51.5`	13.56	данные отсутствуют	16:24:160303:459	данные отсутствуют
56	1.1.55	1.1.56	344°23.2`	19.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	1.1.56	1.1.57	352°36.0`	18.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	1.1.57	1.1.58	0°0.0`	13.3	данные отсутствуют	16:24:160303:459	данные отсутствуют
59	1.1.58	1.1.59	14°46.2`	17.81	данные отсутствуют	16:24:160303:459	данные отсутствуют
60	1.1.59	1.1.60	0°14.9`	6.93	данные отсутствуют	16:24:160303:459	данные отсутствуют
61	1.1.60	1.1.61	56°28.2`	14.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	1.1.61	1.1.62	352°52.5`	15.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	1.1.62	1.1.63	344°59.6`	24.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	1.1.63	1.1.64	333°26.1`	8.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	1.1.64	1.1.65	341°50.5`	32.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	1.1.65	1.1.66	342°14.6`	37.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	1.1.66	1.1.67	328°42.9`	24.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	1.1.67	1.1.68	339°34.9`	29.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	1.1.68	1.1.69	341°10.7`	37.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	1.1.69	1.1.70	335°30.7`	32.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	1.1.70	1.1.71	336°38.3`	46.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	1.1.71	1.1.72	327°45.8`	26.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	1.1.72	1.1.73	326°8.2`	9.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	1.1.73	1.1.74	316°32.9`	15.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	1.1.74	1.1.75	322°14.5`	25.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	1.1.75	1.1.76	329°35.9`	22.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	1.1.76	1.1.77	313°21.8`	29.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	1.1.77	1.1.78	315°0.0`	42.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	1.1.78	1.1.79	304°36.8`	22.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	1.1.79	1.1.80	311°39.2`	23.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060			
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818		

1	2	3	4	5	6	7	8
81	1.1.80	1.1.81	317°5.0`	23.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	1.1.81	1.1.82	324°30.5`	14.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	1.1.82	1.1.83	298°44.0`	22.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	1.1.83	1.1.84	285°22.9`	23.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	1.1.84	1.1.85	281°40.0`	25.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	1.1.85	1.1.86	273°46.5`	19.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	1.1.86	1.1.87	266°18.5`	3.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	1.1.87	1.1.88	284°8.9`	24.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	1.1.88	1.1.89	279°45.9`	21.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	1.1.89	1.1.90	287°24.5`	12.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	1.1.90	1.1.91	300°27.2`	46.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	1.1.91	1.1.92	299°24.7`	17.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	1.1.92	1.1.93	281°38.8`	13.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
94	1.1.93	1.1.94	276°28.1`	44.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
95	1.1.94	1.1.95	299°34.7`	21.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	1.1.95	1.1.96	313°8.6`	28.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
97	1.1.96	1.1.97	318°32.2`	58.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
98	1.1.97	1.1.98	321°3.9`	48.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
99	1.1.98	1.1.99	106°18.8`	11.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
100	1.1.99	1.1.100	99°53.5`	51.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
101	1.1.100	1.1.101	92°17.0`	30.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
102	1.1.101	1.1.102	92°31.3`	15.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
103	1.1.102	1.1.103	87°15.9`	64.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
104	1.1.103	1.1.104	81°13.0`	45.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
105	1.1.104	1.1.105	73°21.3`	20.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
106	1.1.105	1.1.106	65°1.1`	48.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
107	1.1.106	1.1.107	60°30.8`	43.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
108	1.1.107	1.1.108	59°39.4`	42.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
109	1.1.108	1.1.109	53°11.2`	60.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060			
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818		

1	2	3	4	5	6	7	8
110	1.1.109	1.1.110	48°56.4`	51.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
111	1.1.110	1.1.111	45°26.2`	46.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
112	1.1.111	1.1.112	45°29.8`	57.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
113	1.1.112	1.1.113	36°18.4`	58.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
114	1.1.113	1.1.114	54°56.8`	17.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
115	1.1.114	1.1.115	150°39.5`	10.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
116	1.1.115	1.1.116	150°7.4`	25.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
117	1.1.116	1.1.117	150°53.0`	24.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
118	1.1.117	1.1.118	146°39.1`	35.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
119	1.1.118	1.1.119	149°52.7`	40.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
120	1.1.119	1.1.120	150°37.0`	49.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
121	1.1.120	1.1.121	148°5.8`	35.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
122	1.1.121	1.1.122	149°30.8`	65.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
123	1.1.122	1.1.123	148°5.6`	31.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
124	1.1.123	1.1.124	149°53.2`	36.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
125	1.1.124	1.1.125	148°42.9`	25.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
126	1.1.125	1.1.126	144°25.1`	33.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
127	1.1.126	1.1.127	149°45.8`	57.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
128	1.1.127	1.1.128	150°55.5`	44.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
129	1.1.128	1.1.129	148°7.9`	47.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
130	1.1.129	1.1.130	146°21.5`	22.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
131	1.1.130	1.1.131	148°19.0`	36.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
132	1.1.131	1.1.132	148°23.2`	49.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
133	1.1.132	1.1.133	147°34.2`	38.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
134	1.1.133	1.1.134	149°2.4`	25.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
135	1.1.134	1.1.135	151°28.3`	37.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
136	1.1.135	1.1.136	147°29.5`	49.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
137	1.1.136	1.1.137	152°40.4`	38.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
138	1.1.137	1.1.138	143°59.5`	35.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060			
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818		

1	2	3	4	5	6	7	8
139	1.1.138	1.1.139	148°46.4`	29.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
140	1.1.139	1.1.140	148°52.3`	47.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
141	1.1.140	1.1.141	219°39.7`	448.94	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
142	1.1.141	1.1.142	324°50.5`	10.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
143	1.1.142	1.1.143	325°10.6`	0.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
144	1.1.143	1.1.144	232°43.7`	138.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	1.1.144	1.1.145	345°35.2`	12.13	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
146	1.1.145	1.1.146	321°0.5`	8.11	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
147	1.1.146	1.1.147	270°0.0`	10.8	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
148	1.1.147	1.1.148	246°52.7`	19.35	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
149	1.1.148	1.1.149	242°29.8`	13.64	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
150	1.1.149	1.1.150	255°51.5`	13.1	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
151	1.1.150	1.1.151	262°17.0`	15.64	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
152	1.1.151	1.1.152	181°54.5`	6	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
153	1.1.152	1.1.153	168°41.4`	6.12	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
154	1.1.153	1.1.154	168°45.7`	15.91	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
155	1.1.154	1.1.155	146°29.3`	21.3	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
156	1.1.155	1.1.156	232°43.6`	134.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
157	1.1.156	1.1.157	184°3.4`	5.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
158	1.1.157	1.1.158	171°22.9`	27.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
159	1.1.158	1.1.159	52°44.6`	149.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
160	1.1.159	1.1.160	147°15.3`	26.92	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
161	1.1.160	1.1.161	149°52.6`	77.11	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
162	1.1.161	1.1.162	149°33.0`	76.56	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
163	1.1.162	1.1.163	148°55.9`	80.12	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
164	1.1.163	1.1.164	243°47.9`	120.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
165	1.1.164	1.1.165	287°1.6`	21.86	данные отсутствуют	16:24:160303:4358(1)	данные отсутствуют
166	1.1.165	1.1.166	292°23.6`	23.36	данные отсутствуют	16:24:160303:4358(1)	данные отсутствуют
167	1.1.166	1.1.167	296°21.1`	24.1	данные отсутствуют	16:24:160303:4358(1)	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060			
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818		

1	2	3	4	5	6	7	8
168	1.1.167	1.1.168	307°8.5`	29.48	данные отсутствуют	16:24:160303:4358(1)	данные отсутствуют
169	1.1.168	1.1.169	322°9.9`	24.94	данные отсутствуют	16:24:160303:4358(1)	данные отсутствуют
170	1.1.169	1.1.170	330°18.4`	13.93	данные отсутствуют	16:24:160303:4358(1)	данные отсутствуют
171	1.1.170	1.1.171	346°40.5`	19.53	данные отсутствуют	16:24:160303:4358(1)	данные отсутствуют
172	1.1.171	1.1.172	348°10.0`	21.46	данные отсутствуют	16:24:160303:4358(1)	данные отсутствуют
173	1.1.172	1.1.173	340°4.7`	31.7	данные отсутствуют	16:24:160303:4358(1)	данные отсутствуют
174	1.1.173	1.1.174	326°40.4`	17.47	данные отсутствуют	16:24:160303:4358(1)	данные отсутствуют
175	1.1.174	1.1.175	347°24.6`	20.19	данные отсутствуют	16:24:160303:4358(1)	данные отсутствуют
176	1.1.175	1.1.176	219°46.2`	231.79	данные отсутствуют	16:24:160303:4358(1)	данные отсутствуют
177	1.1.176	1.1.177	355°40.6`	143.77	данные отсутствуют	16:24:160303:541(1)	данные отсутствуют
178	1.1.177	1.1.178	264°35.4`	234.93	данные отсутствуют	16:24:160303:541(1)	данные отсутствуют
179	1.1.178	1.1.179	354°24.1`	1072.88	данные отсутствуют	16:24:160303:437(1)	данные отсутствуют
180	1.1.179	1.1.180	299°54.4`	28.62	данные отсутствуют	16:24:160303:437(1)	данные отсутствуют
181	1.1.180	1.1.181	174°27.6`	1089.33	данные отсутствуют	16:24:160303:437(1)	данные отсутствуют
182	1.1.181	1.1.182	180°0.0`	0.09	данные отсутствуют	16:24:160303:437(1), 16:24:160303:541(1)	данные отсутствуют
183	1.1.182	1.1.183	264°35.0`	23.52	данные отсутствуют	16:24:160303:541(1)	данные отсутствуют
184	1.1.183	1.1.184	341°33.9`	0.03	данные отсутствуют	16:24:160303:541(1)	данные отсутствуют
185	1.1.184	1.1.185	352°26.8`	291.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
186	1.1.185	1.1.186	355°9.7`	704.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
187	1.1.186	1.1.187	5°18.1`	8.77	данные отсутствуют	16:24:160303:3817	420073, РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, КАЗАНЬ ГОРОД, ШУРТЫГИНА УЛИЦА, 15; адрес отсутствует
188	1.1.186	1.1.186			данные отсутствуют	16:24:000000:6955(10)	адрес отсутствует
189	1.1.187	1.1.1	359°5.3`	157.13	данные отсутствуют	16:24:160303:3817	420073, РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, КАЗАНЬ ГОРОД, ШУРТЫГИНА УЛИЦА, 15; адрес отсутствует

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060			
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818		

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК-16

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	458670.55	1316422.14	Закрепление отсутствует	0.1
2	458650.87	1316435.36	Закрепление отсутствует	0.1
3	458609.91	1316459.22	Закрепление отсутствует	0.1
4	458588.61	1316474.24	Закрепление отсутствует	0.1
5	458579.98	1316482.27	Закрепление отсутствует	0.1
6	458574.37	1316489.38	Закрепление отсутствует	0.1
7	458569	1316494.9	Закрепление отсутствует	0.1
8	458566.5	1316505.1	Закрепление отсутствует	0.1
9	458566.5	1316538.1	Закрепление отсутствует	0.1
10	458567.7	1316575	Закрепление отсутствует	0.1
11	458565.8	1316597.8	Закрепление отсутствует	0.1
12	458563.9	1316613.1	Закрепление отсутствует	0.1
13	458556.3	1316631.5	Закрепление отсутствует	0.1
14	458548	1316643.5	Закрепление отсутствует	0.1
15	458533.4	1316660.7	Закрепление отсутствует	0.1
16	458529	1316669.6	Закрепление отсутствует	0.1
17	458521.82	1316683.2	Закрепление отсутствует	0.1
18	458518.11	1316688.9	Закрепление отсутствует	0.1
19	458514.7	1316702.6	Закрепление отсутствует	0.1
20	458519.26	1316722.3	Закрепление отсутствует	0.1
21	458521.85	1316735.78	Закрепление отсутствует	0.1
22	458519.5	1316745.8	Закрепление отсутствует	0.1

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060			
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818		

1	2	3	4	5
23	458513.1	1316754	Закрепление отсутствует	0.1
24	458509.3	1316765.5	Закрепление отсутствует	0.1
25	458501.1	1316775	Закрепление отсутствует	0.1
26	458495.79	1316785.71	Закрепление отсутствует	0.1
27	458483.36	1316795.61	Закрепление отсутствует	0.1
28	458455.12	1316808.27	Закрепление отсутствует	0.1
29	458425.65	1316826.37	Закрепление отсутствует	0.1
30	458398.8	1316841.94	Закрепление отсутствует	0.1
31	458382.57	1316849.14	Закрепление отсутствует	0.1
32	458374.18	1316855.36	Закрепление отсутствует	0.1
33	458359.53	1316862	Закрепление отсутствует	0.1
34	458348.19	1316867.49	Закрепление отсутствует	0.1
35	458329.3	1316875.27	Закрепление отсутствует	0.1
36	458314.82	1316886.43	Закрепление отсутствует	0.1
37	458278.74	1316907.31	Закрепление отсутствует	0.1
38	458249.99	1316925.31	Закрепление отсутствует	0.1
39	458217.86	1316941.66	Закрепление отсутствует	0.1
40	458185.77	1316959.07	Закрепление отсутствует	0.1
41	458166.95	1316968.85	Закрепление отсутствует	0.1
42	458157.71	1316970.59	Закрепление отсутствует	0.1
43	458146.28	1316976.51	Закрепление отсутствует	0.1
44	458142.36	1316979.22	Закрепление отсутствует	0.1
45	458133.79	1316982.21	Закрепление отсутствует	0.1
46	458117.53	1316986.92	Закрепление отсутствует	0.1
47	458079.4	1317001	Закрепление отсутствует	0.1
48	458057.2	1317012.5	Закрепление отсутствует	0.1
49	458036.9	1317020.1	Закрепление отсутствует	0.1
50	458055.18	1317048.13	Закрепление отсутствует	0.1
51	457998.5	1317056.93	Закрепление отсутствует	0.1

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

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz



ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

1	2	3	4	5
52	457985.97	1317073.29	Закрепление отсутствует	0.1
53	457982.47	1317086.27	Закрепление отсутствует	0.1
54	457988.92	1317086	Закрепление отсутствует	0.1
55	458002.48	1317085.73	Закрепление отсутствует	0.1
56	458021.41	1317080.44	Закрепление отсутствует	0.1
57	458040.12	1317078.01	Закрепление отсутствует	0.1
58	458053.42	1317078.01	Закрепление отсутствует	0.1
59	458070.64	1317082.55	Закрепление отсутствует	0.1
60	458077.57	1317082.58	Закрепление отсутствует	0.1
61	458085.8	1317095	Закрепление отсутствует	0.1
62	458101	1317093.1	Закрепление отсутствует	0.1
63	458124.5	1317086.8	Закрепление отсутствует	0.1
64	458132.1	1317083	Закрепление отсутствует	0.1
65	458163.2	1317072.8	Закрепление отсутствует	0.1
66	458198.8	1317061.4	Закрепление отсутствует	0.1
67	458219.7	1317048.7	Закрепление отсутствует	0.1
68	458247.1	1317038.5	Закрепление отсутствует	0.1
69	458282.6	1317026.4	Закрепление отсутствует	0.1
70	458311.8	1317013.1	Закрепление отсутствует	0.1
71	458354.4	1316994.7	Закрепление отсутствует	0.1
72	458376.6	1316980.7	Закрепление отсутствует	0.1
73	458384.2	1316975.6	Закрепление отсутствует	0.1
74	458395.6	1316964.8	Закрепление отсутствует	0.1
75	458416	1316949	Закрепление отсутствует	0.1
76	458435.6	1316937.5	Закрепление отсутствует	0.1
77	458456	1316915.9	Закрепление отсутствует	0.1
78	458486.4	1316885.5	Закрепление отсутствует	0.1
79	458499.1	1316867.1	Закрепление отсутствует	0.1
80	458514.4	1316849.9	Закрепление отсутствует	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

1	2	3	4	5
81	458531.5	1316834	Закрепление отсутствует	0.1
82	458543	1316825.8	Закрепление отсутствует	0.1
83	458553.8	1316806.1	Закрепление отсутствует	0.1
84	458560.1	1316783.2	Закрепление отсутствует	0.1
85	458565.2	1316758.5	Закрепление отсутствует	0.1
86	458566.5	1316738.8	Закрепление отсутствует	0.1
87	458566.3	1316735.7	Закрепление отсутствует	0.1
88	458572.3	1316711.9	Закрепление отсутствует	0.1
89	458576	1316690.4	Закрепление отсутствует	0.1
90	458579.7	1316678.6	Закрепление отсутствует	0.1
91	458603.1	1316638.8	Закрепление отсутствует	0.1
92	458611.5	1316623.9	Закрепление отсутствует	0.1
93	458614.2	1316610.8	Закрепление отсутствует	0.1
94	458619.2	1316566.7	Закрепление отсутствует	0.1
95	458629.7	1316548.2	Закрепление отсутствует	0.1
96	458649.1	1316527.5	Закрепление отсутствует	0.1
97	458692.9	1316488.8	Закрепление отсутствует	0.1
98	458730.9	1316458.1	Закрепление отсутствует	0.1
99	458727.71	1316469	Закрепление отсутствует	0.1
100	458718.8	1316520.1	Закрепление отсутствует	0.1
101	458717.6	1316550.2	Закрепление отсутствует	0.1
102	458716.9	1316566.1	Закрепление отсутствует	0.1
103	458720	1316631	Закрепление отсутствует	0.1
104	458727	1316676.3	Закрепление отсутствует	0.1
105	458732.8	1316695.7	Закрепление отсутствует	0.1
106	458753.3	1316739.7	Закрепление отсутствует	0.1
107	458774.9	1316777.9	Закрепление отсутствует	0.1
108	458796.5	1316814.8	Закрепление отсутствует	0.1
109	458832.8	1316863.3	Закрепление отсутствует	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

1	2	3	4	5
110	458866.6	1316902.1	Закрепление отсутствует	0.1
111	458899.1	1316935.1	Закрепление отсутствует	0.1
112	458939.2	1316975.9	Закрепление отсутствует	0.1
113	458986.7	1317010.8	Закрепление отсутствует	0.1
114	458996.88	1317025.31	Закрепление отсутствует	0.1
115	458987.38	1317030.65	Закрепление отсутствует	0.1
116	458965.36	1317043.3	Закрепление отсутствует	0.1
117	458943.6	1317055.42	Закрепление отсутствует	0.1
118	458913.62	1317075.15	Закрепление отсутствует	0.1
119	458878.32	1317095.63	Закрепление отсутствует	0.1
120	458835.52	1317119.73	Закрепление отсутствует	0.1
121	458805.32	1317138.53	Закрепление отсутствует	0.1
122	458748.91	1317171.74	Закрепление отсутствует	0.1
123	458721.91	1317188.55	Закрепление отсутствует	0.1
124	458690.41	1317206.82	Закрепление отсутствует	0.1
125	458668.21	1317220.31	Закрепление отсутствует	0.1
126	458641.22	1317239.62	Закрепление отсутствует	0.1
127	458591.81	1317268.42	Закрепление отсутствует	0.1
128	458552.8	1317290.11	Закрепление отсутствует	0.1
129	458512.41	1317315.22	Закрепление отсутствует	0.1
130	458493.61	1317327.73	Закрепление отсутствует	0.1
131	458462.81	1317346.74	Закрепление отсутствует	0.1
132	458420.91	1317372.53	Закрепление отсутствует	0.1
133	458388.33	1317393.23	Закрепление отсутствует	0.1
134	458366.31	1317406.44	Закрепление отсутствует	0.1
135	458333.4	1317424.33	Закрепление отсутствует	0.1
136	458291.8	1317450.84	Закрепление отсутствует	0.1
137	458257.41	1317468.61	Закрепление отсутствует	0.1
138	458228.9	1317489.33	Закрепление отсутствует	0.1

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

1	2	3	4	5
139	458204.01	1317504.42	Закрепление отсутствует	0.1
140	458163.11	1317529.12	Закрепление отсутствует	0.1
141	457817.51	1317242.58	Закрепление отсутствует	0.1
142	457826	1317236.6	Закрепление отсутствует	0.1
143	457826.46	1317236.28	Закрепление отсутствует	0.1
144	457742.55	1317126.02	Закрепление отсутствует	0.1
145	457754.3	1317123	Закрепление отсутствует	0.1
146	457760.6	1317117.9	Закрепление отсутствует	0.1
147	457760.6	1317107.1	Закрепление отсутствует	0.1
148	457753	1317089.3	Закрепление отсутствует	0.1
149	457746.7	1317077.2	Закрепление отсутствует	0.1
150	457743.5	1317064.5	Закрепление отсутствует	0.1
151	457741.4	1317049	Закрепление отсутствует	0.1
152	457735.4	1317048.8	Закрепление отсутствует	0.1
153	457729.4	1317050	Закрепление отсутствует	0.1
154	457713.8	1317053.1	Закрепление отсутствует	0.1
155	457696.04	1317064.86	Закрепление отсутствует	0.1
156	457614.4	1316957.59	Закрепление отсутствует	0.1
157	457608.9	1316957.2	Закрепление отсутствует	0.1
158	457582.05	1316961.27	Закрепление отсутствует	0.1
159	457672.54	1317080.24	Закрепление отсутствует	0.1
160	457649.9	1317094.8	Закрепление отсутствует	0.1
161	457583.2	1317133.5	Закрепление отсутствует	0.1
162	457517.2	1317172.3	Закрепление отсутствует	0.1
163	457448.57	1317213.65	Закрепление отсутствует	0.1
164	457395.5	1317105.8	Закрепление отсутствует	0.1
165	457401.9	1317084.9	Закрепление отсутствует	0.1
166	457410.8	1317063.3	Закрепление отсутствует	0.1
167	457421.5	1317041.7	Закрепление отсутствует	0.1

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

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

1	2	3	4	5
168	457439.3	1317018.2	Закрепление отсутствует	0.1
169	457459	1317002.9	Закрепление отсутствует	0.1
170	457471.1	1316996	Закрепление отсутствует	0.1
171	457490.1	1316991.5	Закрепление отсутствует	0.1
172	457511.1	1316987.1	Закрепление отсутствует	0.1
173	457540.9	1316976.3	Закрепление отсутствует	0.1
174	457555.5	1316966.7	Закрепление отсутствует	0.1
175	457575.2	1316962.3	Закрепление отсутствует	0.1
176	457397.04	1316814.02	Закрепление отсутствует	0.1
177	457540.4	1316803.18	Закрепление отсутствует	0.1
178	457518.25	1316569.3	Закрепление отсутствует	0.1
179	458586.01	1316464.65	Закрепление отсутствует	0.1
180	458600.28	1316439.84	Закрепление отсутствует	0.1
181	457516.04	1316545	Закрепление отсутствует	0.1
182	457515.95	1316545	Закрепление отсутствует	0.1
183	457513.73	1316521.59	Закрепление отсутствует	0.1
184	457513.76	1316521.58	Закрепление отсутствует	0.1
185	457802.63	1316483.27	Закрепление отсутствует	0.1
186	458504.71	1316423.83	Закрепление отсутствует	0.1
187	458513.44	1316424.64	Закрепление отсутствует	0.1
1	458670.55	1316422.14	Закрепление отсутствует	0.1

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

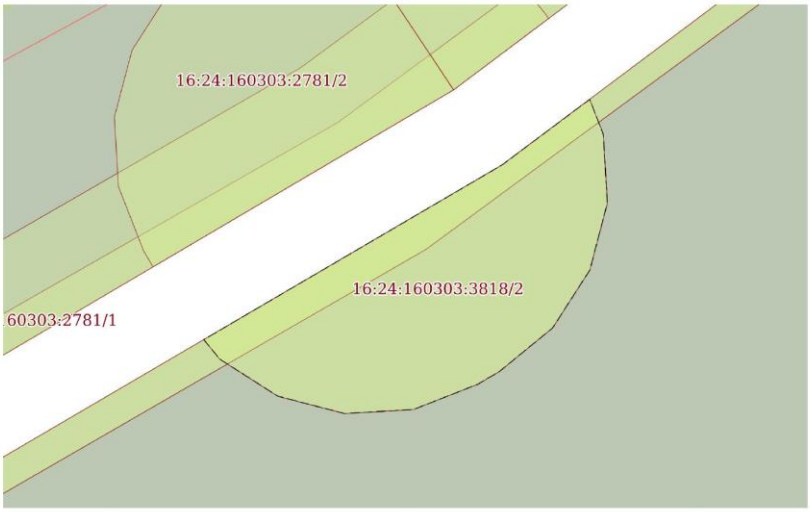
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 16:24:160303:3818/2



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

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

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

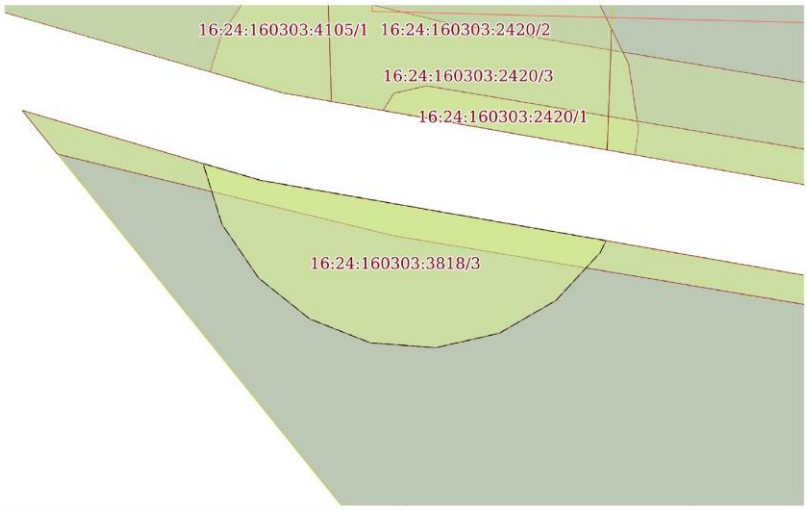
ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 16:24:160303:3818/3



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

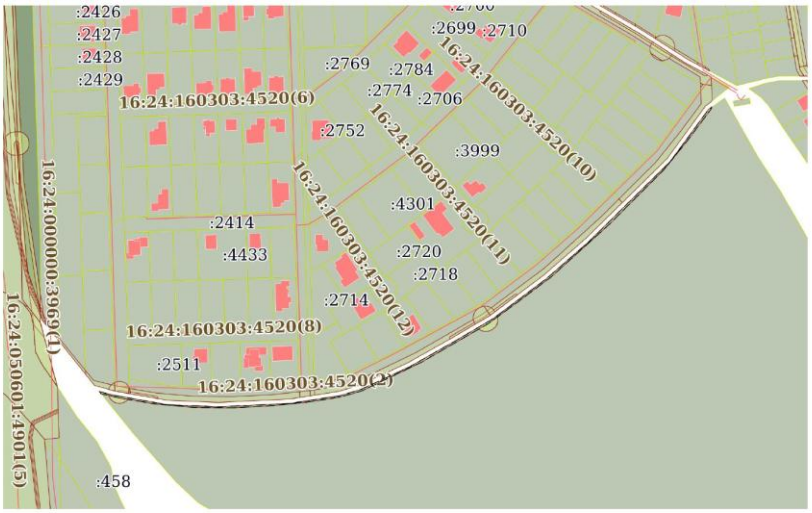
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 16:24:160303:3818/4



Масштаб 1:4000	Условные обозначения:		

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

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

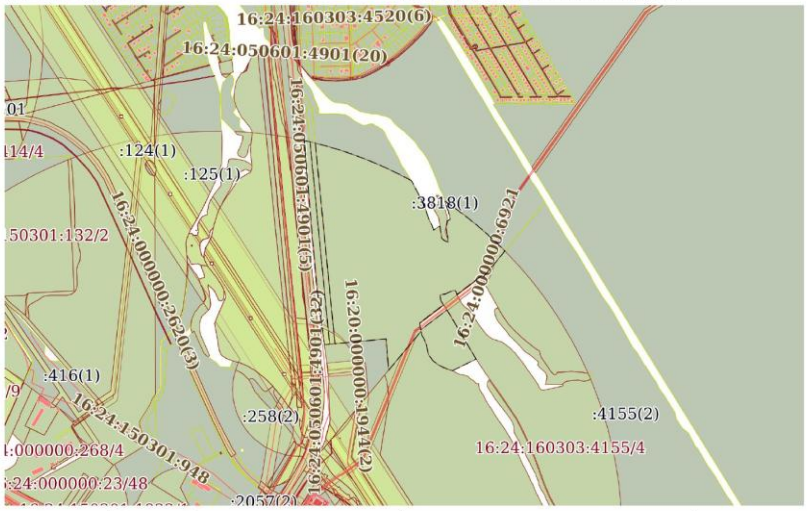
ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 16:24:160303:3818/5



Масштаб 1:20000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

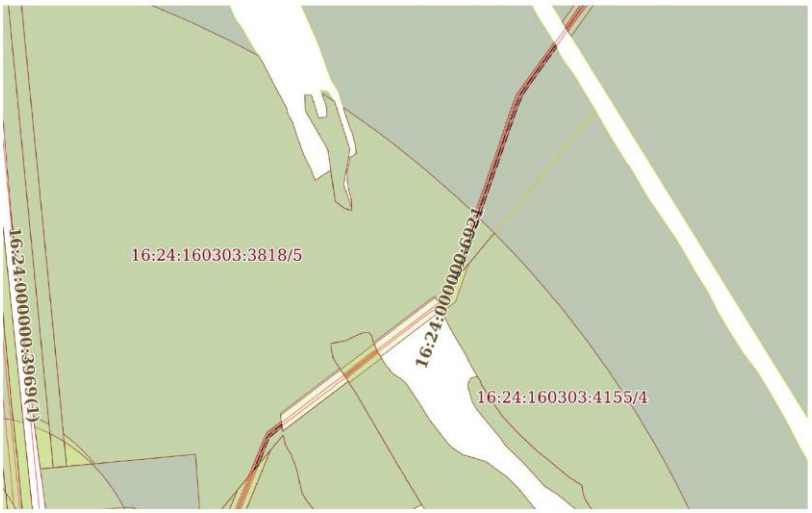
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 16:24:160303:3818/7



Масштаб 1:8000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 16:24:160303:3818/8



Масштаб 1:8000	Условные обозначения:		

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 16:24:160303:3818/9



Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

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

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060			
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818		

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
16:24:160303:3818/2	126	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 22.12.2022 № 5544 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г."О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).; Реестровый номер границы: 16:24-6.2790; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: МТП - 70040; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: МТП - 70040
16:24:160303:3818/3	86	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060			
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818		

		Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 22.12.2022 № 5547 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г."О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).; Реестровый номер границы: 16:24-6.2792; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: СТП - 70041; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: СТП - 70041
16:24:160303:3818/4	790	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 27.12.2022 № 5588 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г."О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060			
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818		

		физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).; Реестровый номер границы: 16:00-6.3904; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: ВКЛ 10 кВ ф.03 ПС Аэропорт; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: ВКЛ 10 кВ ф.03 ПС Аэропорт
16:24:160303:3818/5	537292	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Об установлении зон санитарной охраны водозаборных скважин №№ 1,2,3,4 АО Международный аэропорт "Казань" от 09.11.2023 № 1318-п выдан: Министерство экологии и природных ресурсов Республики Татарстан; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с требованиями п. 3.2.1 Санитарных правил и норм СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14 марта 2002 г. N 10: 3.2. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения. 3.2.2. Мероприятия по второму и третьему поясам.3.2.2.1.Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.3.2.2.2.Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.3.2.2.3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.3.2.2.4.Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060			
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818		

		вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.3.2.2.5.Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.; Реестровый номер границы: 16:24-6.2947; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третий пояс зоны санитарной охраны водозаборных скважин №№ 1-4 АО Международный Аэропорт "Казань", населенный пункт Аэропорт Лаишевского района РТ; Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
16:24:160303:3818/7	2194	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: выписка из ЕГРН от 06.03.2023 № № КУВИ-001/2023-55877423 выдан: Филиал ППК "Роскадастр" по Республике Татарстан; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования объектов недвижимости в границах охранной зоны определены Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995г. №578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации". В охранных зонах запрещается: а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра); б) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ; в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища; г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия; д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации; ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи. Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности: а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи,

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060			
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818		

		установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти лини и сооружения; б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы; в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии); г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала; д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи; е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое). Зона с особыми условиями использования территории устанавливается бессрочно.; Реестровый номер границы: 16:24-6.3032; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона линий и сооружений связи "Линия связи волоконно-оптическая ГРП Аэропорт г.Казань"; Тип зоны: Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиофикации; Индекс: Республика Татарстан, Лаишевский р-н
16:24:160303:3818/8	2365	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении охранной зоны объекта газораспределительной сети на территории Лаишевского муниципального района Республики Татарстан от 28.02.2024 № 443-р выдан: Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования объектов недвижимости в границах охранной зоны определены Постановлением Правительства РФ от20.11.2000г. №878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей". В охранных зонах запрещается: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50
17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060			
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818		

		обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям. Зона с особыми условиями использования территории устанавливается бессрочно.; Реестровый номер границы: 16:24-6.3034; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона трубопроводов "Газопровод распределительный на ГРП Аэропорт г.Казань "; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Индекс: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район
16:24:160303:3818/9	2848	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 23.11.2007 № 16-16-01/314/2007-560 выдан: Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан; решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 01.03.2022 № А65-22094/2021 выдан: Арбитражный суд Республики Татарстан ; Содержание ограничения (обременения): Налагаемые ограничения входят в перечень национальных стандартов и сводов правил утвержденный постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2014 года N 1521 и устанавливаются согласно п.7.15 «СП 36.13330.2012. Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85*», утвержденного Приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) от 25.12.2012 № 108/ГС, с изменениями и дополнениями (далее – «СП»). В зонах минимальных расстояний от объектов единой системы газоснабжения не допускается размещение и строительство следующих объектов: 1. Города и другие населенные пункты; коллективные сады с садовыми домиками, дачные поселки; отдельные промышленные и сельскохозяйственные предприятия; тепличные комбинаты и хозяйства; птицефабрики; молокозаводы; карьеры разработки полезных ископаемых; гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на количество автомобилей более 20; отдельно стоящие здания с массовым скоплением людей (школы, больницы, клубы, детские сады и ясли, вокзалы и т.д.); жилые здания 3-этажные и выше; железнодорожные станции; аэропорты; морские и речные порты и пристани; гидроэлектростанции; гидротехнические сооружения морского и речного транспорта; очистные сооружения и насосные станции водопроводные, не относящиеся к магистральному трубопроводу, мосты железных дорог общей сети и автомобильных дорог категорий I и II с пролетом свыше 20 м (при прокладке нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по течению); склады легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемом хранения свыше 1000 м; автозаправочные станции; мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии технологической связи трубопроводов, мачты (башни) и

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

		сооружения многоканальной радиорелейной линии связи операторов связи - владельцев коммуникаций; 2. Железные дороги общей сети (на перегонах) и автодороги категорий I-III, параллельно которым прокладывается трубопровод; отдельно стоящие: 1-2-этажные жилые здания; садовые домики, дачи; дома линейных обходчиков; кладбища; сельскохозяйственные фермы и огороженные участки для организованного выпаса скота; полевые станы; 3. Отдельно стоящие нежилые и подсобные строения; устья бурящихся и эксплуатируемых нефтяных, газовых и артезианских скважин; гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на 20 автомобилей и менее; канализационные сооружения; железные дороги промышленных предприятий; автомобильные дороги категорий IV-V, параллельно которым прокладывается трубопровод; 4. Мосты железных дорог промышленных предприятий, автомобильных дорог категорий III, IV с пролетом свыше 20 м (при прокладке нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по течению); 5. Территории НПС, ПС, КС, установок комплексной подготовки нефти и газа, СПХГ, групповых и сборных пунктов промыслов, ПГРС, установок очистки и осушки газа; 6. Вертодромы и посадочные площадки без базирования на них вертолетов; Кроме вышеуказанных пунктов также не допускается размещение и строительство зданий, строений, сооружений и иных объектов, не относящихся к объектам единой системы газоснабжения в соответствии с п. 8 - 17 Таблицы 4 СП. В соответствии с п. 8.2.6 общих требований СП, на расстоянии 300 м от запорной арматуры и продувочных свечей не допускается размещение и строительство зданий, строений и сооружений, не относящихся к объектам единой системы газоснабжения; мостов и виадуков железных и автомобильных дорог; воздушных линий электропередачи высокого напряжения.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4345; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона минимальных расстояний до сооружения (магистральный газопровод Минибаево-Казань на участках от 0,00 км до 80,00 км; от 80,0 км до 297, 0 км.); Тип зоны: Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов); Номер: 1

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 16:24:160303:3818/2 Система координат				
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	458788.58	1316801.27	-	-
2	458796.5	1316814.8	-	-
3	458799.47	1316818.77	-	-
4	458797.88	1316819.39	-	-
5	458794.76	1316819.57	-	-
6	458791.74	1316818.78	-	-
7	458789.11	1316817.09	-	-
8	458787.13	1316814.67	-	-
9	458786.55	1316813.68	-	-
10	458785.41	1316810.77	-	-
11	458785.23	1316807.65	-	-
12	458786.02	1316804.62	-	-
13	458787.7	1316801.99	-	-
14	458788.58	1316801.27	-	-

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

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 16:24:160303:3818/3

Система координат

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	458724.42	1316484.49	-	-
2	458722.23	1316482.46	-	-
3	458720.74	1316479.88	-	-
4	458720.08	1316476.98	-	-
5	458720.3	1316474	-	-
6	458721.39	1316471.23	-	-
7	458723.25	1316468.9	-	-
8	458725.71	1316467.22	-	-
9	458728.48	1316466.36	-	-
10	458727.71	1316469	-	-
11	458724.96	1316484.75	-	-
12	458724.42	1316484.49	-	-

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 16:24:160303:3818/4

Система координат

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	458730.9	1316458.1	-	-
2	458727.71	1316469	-	-
3	458718.8	1316520.1	-	-
4	458717.6	1316550.2	-	-
5	458716.9	1316566.1	-	-
6	458720	1316631	-	-
7	458727	1316676.3	-	-
8	458732.8	1316695.7	-	-
9	458753.3	1316739.7	-	-
10	458774.9	1316777.9	-	-
11	458796.5	1316814.8	-	-
12	458832.8	1316863.3	-	-
13	458866.6	1316902.1	-	-
14	458899.1	1316935.1	-	-
15	458939.2	1316975.9	-	-
16	458986.7	1317010.8	-	-
17	458988.65	1317013.58	-	-
18	458987.13	1317013.11	-	-
19	458958.91	1316991.97	-	-
20	458931.85	1316970.13	-	-
21	458906.72	1316944.88	-	-
22	458882.15	1316920.35	-	-
23	458858.42	1316894.13	-	-
24	458834.92	1316868.11	-	-

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

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

1	2	3	4	5
25	458813.09	1316839.12	-	-
26	458792.68	1316811.36	-	-
27	458774.72	1316780.24	-	-
28	458757.23	1316749.94	-	-
29	458741.97	1316718.11	-	-
30	458731.48	1316696.24	-	-
31	458731.18	1316695.43	-	-
32	458725.91	1316676.71	-	-
33	458721.6	1316649.79	-	-
34	458717.92	1316614.63	-	-
35	458716.09	1316579.41	-	-
36	458716.37	1316544.27	-	-
37	458719.51	1316509.03	-	-
38	458725.19	1316475.05	-	-
39	458728.91	1316459.71	-	-
40	458730.9	1316458.1	-	-

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:160303:3818/5				
Система координат				
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	458262.51	1316917.47	-	-
2	458249.99	1316925.31	-	-
3	458217.86	1316941.66	-	-
4	458185.77	1316959.07	-	-
5	458166.95	1316968.85	-	-
6	458157.71	1316970.59	-	-
7	458146.28	1316976.51	-	-
8	458142.36	1316979.22	-	-
9	458133.79	1316982.21	-	-
10	458117.53	1316986.92	-	-
11	458079.4	1317001	-	-
12	458057.2	1317012.5	-	-
13	458036.9	1317020.1	-	-
14	458055.18	1317048.13	-	-
15	457998.5	1317056.93	-	-
16	457985.97	1317073.29	-	-
17	457982.47	1317086.27	-	-
18	457988.92	1317086	-	-
19	458002.48	1317085.73	-	-
20	458021.41	1317080.44	-	-
21	458040.12	1317078.01	-	-
22	458053.42	1317078.01	-	-
23	458070.64	1317082.55	-	-
24	458077.57	1317082.58	-	-

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

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

1	2	3	4	5
25	458085.8	1317095	-	-
26	458101	1317093.1	-	-
27	458124.5	1317086.8	-	-
28	458132.1	1317083	-	-
29	458163.2	1317072.8	-	-
30	458168.91	1317070.97	-	-
31	458150.82	1317097.23	-	-
32	458128.36	1317128.41	-	-
33	458105.26	1317159.12	-	-
34	458081.52	1317189.35	-	-
35	458057.16	1317219.07	-	-
36	458032.19	1317248.28	-	-
37	458006.61	1317276.96	-	-
38	457980.45	1317305.1	-	-
39	457953.7	1317332.7	-	-
40	457941.17	1317345.1	-	-
41	457817.51	1317242.58	-	-
42	457826	1317236.6	-	-
43	457826.46	1317236.28	-	-
44	457742.55	1317126.02	-	-
45	457754.3	1317123	-	-
46	457760.6	1317117.9	-	-
47	457760.6	1317107.1	-	-
48	457753	1317089.3	-	-
49	457746.7	1317077.2	-	-
50	457743.5	1317064.5	-	-
51	457741.4	1317049	-	-
52	457735.4	1317048.8	-	-
53	457729.4	1317050	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

1	2	3	4	5
54	457713.8	1317053.1	-	-
55	457696.04	1317064.86	-	-
56	457614.4	1316957.59	-	-
57	457608.9	1316957.2	-	-
58	457582.05	1316961.27	-	-
59	457672.54	1317080.24	-	-
60	457649.9	1317094.8	-	-
61	457583.2	1317133.5	-	-
62	457517.2	1317172.3	-	-
63	457448.57	1317213.65	-	-
64	457395.5	1317105.8	-	-
65	457401.9	1317084.9	-	-
66	457410.8	1317063.3	-	-
67	457421.5	1317041.7	-	-
68	457439.3	1317018.2	-	-
69	457459	1317002.9	-	-
70	457471.1	1316996	-	-
71	457490.1	1316991.5	-	-
72	457511.1	1316987.1	-	-
73	457540.9	1316976.3	-	-
74	457555.5	1316966.7	-	-
75	457575.2	1316962.3	-	-
76	457397.04	1316814.02	-	-
77	457540.4	1316803.18	-	-
78	457518.25	1316569.3	-	-
79	458433.15	1316479.63	-	-
80	458425.82	1316508.38	-	-
81	458415.55	1316545.41	-	-
82	458404.51	1316582.22	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

1	2	3	4	5
83	458392.72	1316618.79	-	-
84	458380.16	1316655.11	-	-
85	458366.85	1316691.16	-	-
86	458352.79	1316726.93	-	-
87	458337.99	1316762.39	-	-
88	458322.46	1316797.54	-	-
89	458306.2	1316832.36	-	-
90	458289.22	1316866.84	-	-
91	458271.52	1316900.95	-	-
92	458262.51	1316917.47	-	-
1	458438.96	1316455.49	-	-
2	457516.04	1316545	-	-
3	457515.95	1316545	-	-
4	457513.73	1316521.59	-	-
5	457513.76	1316521.58	-	-
6	457802.63	1316483.27	-	-
7	458445.05	1316428.88	-	-
8	458444.03	1316433.72	-	-
9	458438.96	1316455.49	-	-

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 9 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:160303:3818/7				
Система координат				
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	457594.04	1316959.45	-	-
2	457589.55	1316960.13	-	-
3	457575.44	1316943.13	-	-
4	457571.71	1316938.46	-	-
5	457570.82	1316937.65	-	-
6	457568.01	1316936.17	-	-
7	457554.02	1316930.41	-	-
8	457522.39	1316918.35	-	-
9	457512.54	1316910.15	-	-
10	457521.82	1316913.85	-	-
11	457555.47	1316926.68	-	-
12	457569.62	1316932.51	-	-
13	457572.9	1316934.23	-	-
14	457573.31	1316934.51	-	-
15	457574.51	1316935.59	-	-
16	457574.73	1316935.83	-	-
17	457578.53	1316940.59	-	-
18	457592.81	1316957.79	-	-
19	457594.04	1316959.45	-	-
1	458281.57	1317456.13	-	-
2	458277.65	1317458.15	-	-
3	458266.85	1317449.86	-	-
4	458238.74	1317429.79	-	-
5	458213.2	1317411.69	-	-

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

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

1	2	3	4	5
6	458193.17	1317397.95	-	-
7	458190.15	1317396.14	-	-
8	458171.62	1317388.4	-	-
9	458137.82	1317376.28	-	-
10	458103.24	1317364.37	-	-
11	458066.04	1317351.46	-	-
12	458030.15	1317338.73	-	-
13	457991.67	1317325.34	-	-
14	457953.69	1317312.15	-	-
15	457916.45	1317299.44	-	-
16	457866.46	1317282.51	-	-
17	457865.08	1317282.02	-	-
18	457856.11	1317274.58	-	-
19	457867.76	1317278.73	-	-
20	457917.73	1317295.66	-	-
21	457954.99	1317308.37	-	-
22	457992.99	1317321.56	-	-
23	458031.47	1317334.95	-	-
24	458067.36	1317347.68	-	-
25	458104.54	1317360.59	-	-
26	458139.13	1317372.5	-	-
27	458173.01	1317384.65	-	-
28	458191.83	1317392.5	-	-
29	458192.06	1317392.62	-	-
30	458195.28	1317394.56	-	-
31	458215.47	1317408.4	-	-
32	458241.06	1317426.53	-	-
33	458269.2	1317446.62	-	-
34	458281.57	1317456.13	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 16:24:160303:3818/8 Система координат				
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	457540.52	1316915.72	-	-
2	457568.61	1316927.27	-	-
3	457580.2	1316932.93	-	-
4	457580.8	1316933.38	-	-
5	457582.04	1316934.74	-	-
6	457582.17	1316934.9	-	-
7	457585.08	1316938.85	-	-
8	457599.49	1316958.63	-	-
9	457595.03	1316959.3	-	-
10	457581.86	1316941.22	-	-
11	457579.01	1316937.36	-	-
12	457578.1	1316936.36	-	-
13	457567.03	1316930.95	-	-
14	457539	1316919.42	-	-
15	457508.49	1316906.78	-	-
16	457498.42	1316898.4	-	-
17	457509.79	1316902.99	-	-
18	457540.52	1316915.72	-	-
1	457887.05	1317279.4	-	-
2	457916.58	1317289.49	-	-
3	457946.83	1317299.99	-	-
4	457977.11	1317309.77	-	-
5	458006.73	1317320.06	-	-
6	458036.93	1317330.89	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz



ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 12 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

1	2	3	4	5
7	458066.94	1317341.29	-	-
8	458097.52	1317352.37	-	-
9	458127.97	1317362.35	-	-
10	458157.47	1317372.25	-	-
11	458181.23	1317380.87	-	-
12	458185.98	1317382.82	-	-
13	458192.76	1317385.68	-	-
14	458192.98	1317385.79	-	-
15	458194.59	1317386.76	-	-
16	458194.82	1317386.93	-	-
17	458198.91	1317390.29	-	-
18	458224.48	1317408.43	-	-
19	458257.45	1317432.16	-	-
20	458286.69	1317453.48	-	-
21	458282.73	1317455.53	-	-
22	458255.11	1317435.4	-	-
23	458222.16	1317411.69	-	-
24	458196.53	1317393.51	-	-
25	458192.39	1317390.11	-	-
26	458191.07	1317389.31	-	-
27	458184.45	1317386.52	-	-
28	458179.83	1317384.62	-	-
29	458156.17	1317376.04	-	-
30	458126.72	1317366.15	-	-
31	458096.25	1317356.16	-	-
32	458065.62	1317345.07	-	-
33	458035.62	1317334.67	-	-
34	458005.4	1317323.84	-	-
35	457975.86	1317313.57	-	-

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 13 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

1	2	3	4	5
36	457945.58	1317303.79	-	-
37	457915.28	1317293.27	-	-
38	457885.75	1317283.18	-	-
39	457855.7	1317272.65	-	-
40	457852.38	1317271.49	-	-
41	457843.56	1317264.18	-	-
42	457857.02	1317268.87	-	-
43	457887.05	1317279.4	-	-

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

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 14 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 50

17.06.2025г. № КУВИ-001/2025-123878060	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 16:24:160303:3818/9

Система координат

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	457522.62	1316615.48	-	-
2	457518.25	1316569.3	-	-
3	457563.11	1316564.9	-	-
4	457554.86	1316577.32	-	-
5	457543.96	1316591.77	-	-
6	457532.21	1316605.54	-	-
7	457522.62	1316615.48	-	-
1	457577.75	1316539.01	-	-
2	457516.04	1316545	-	-
3	457515.95	1316545	-	-
4	457513.73	1316521.59	-	-
5	457513.76	1316521.58	-	-
6	457590.03	1316511.46	-	-
7	457589.2	1316513.78	-	-
8	457582.07	1316530.42	-	-
9	457577.75	1316539.01	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

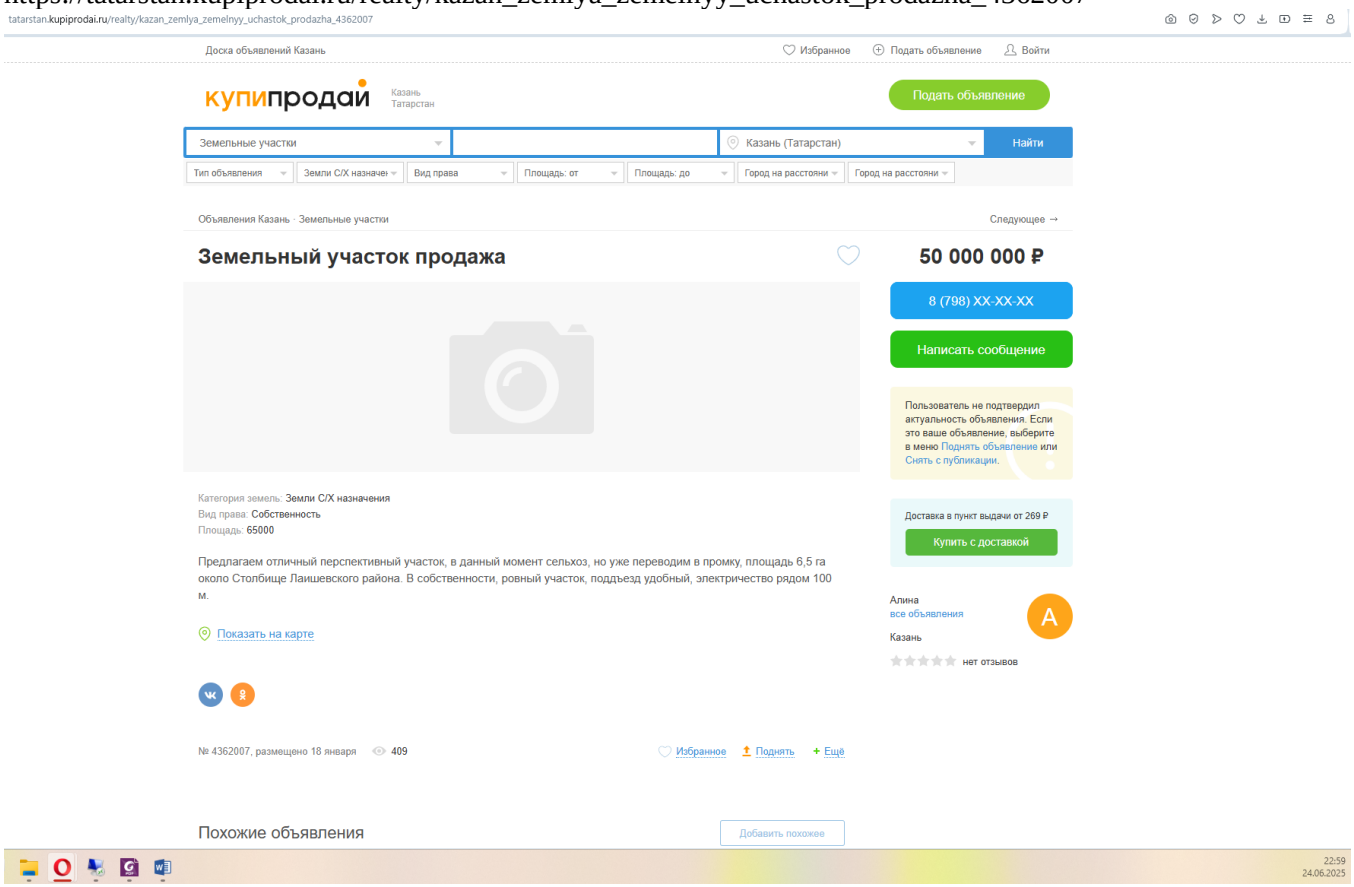
CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

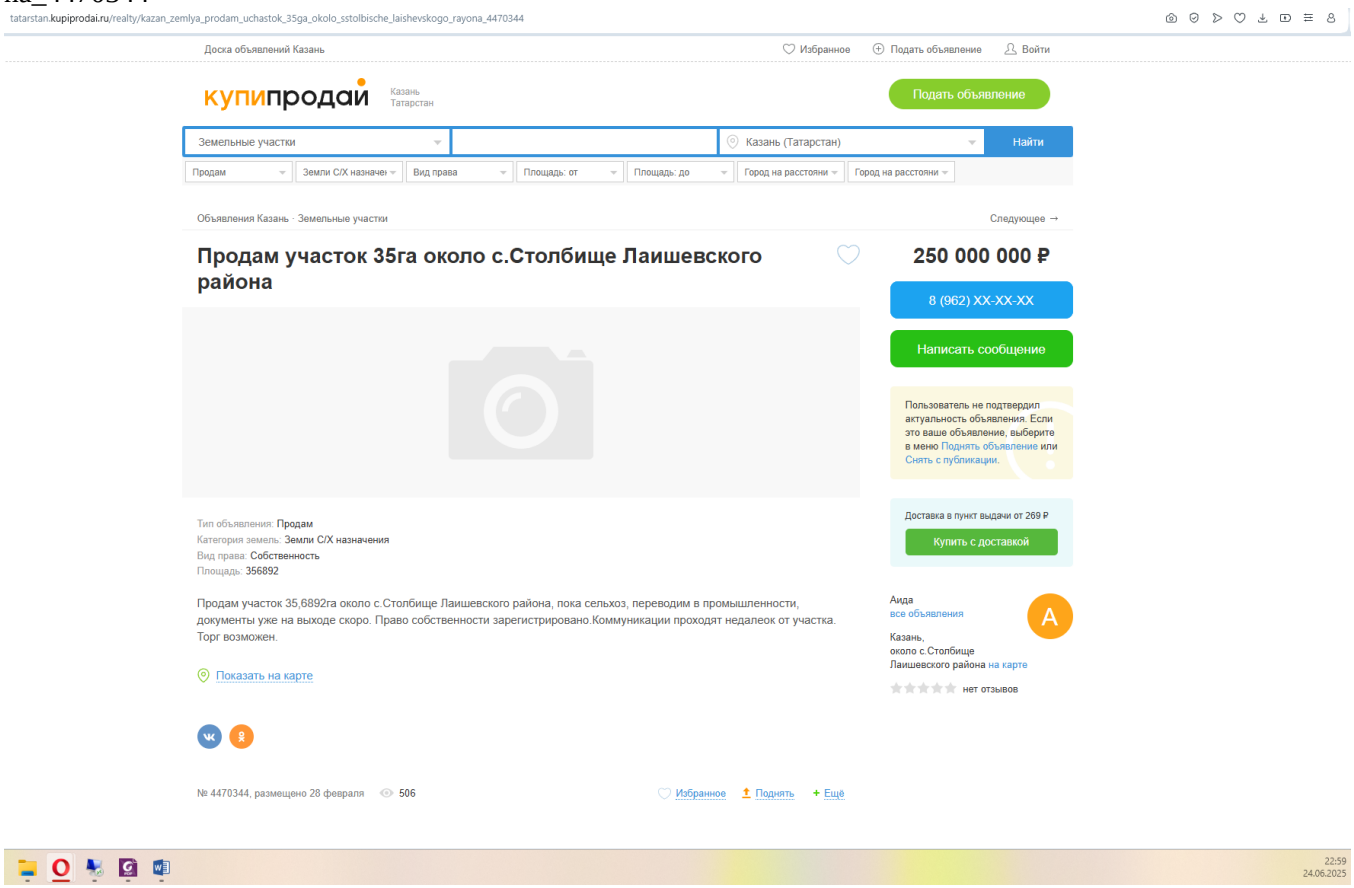
РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Аналоги для земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:6555

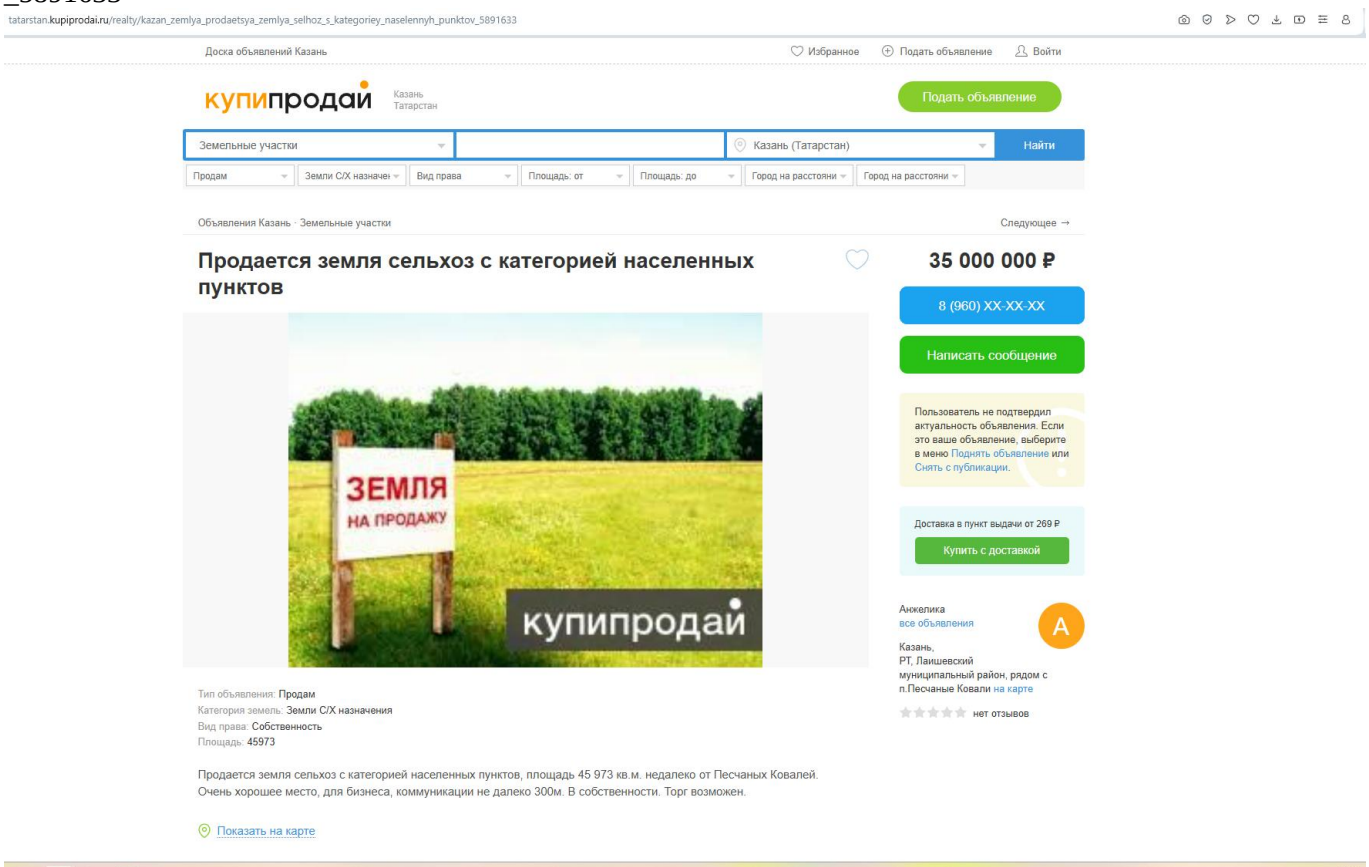
https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_zemelnyy_uchastok_prodazha_4362007

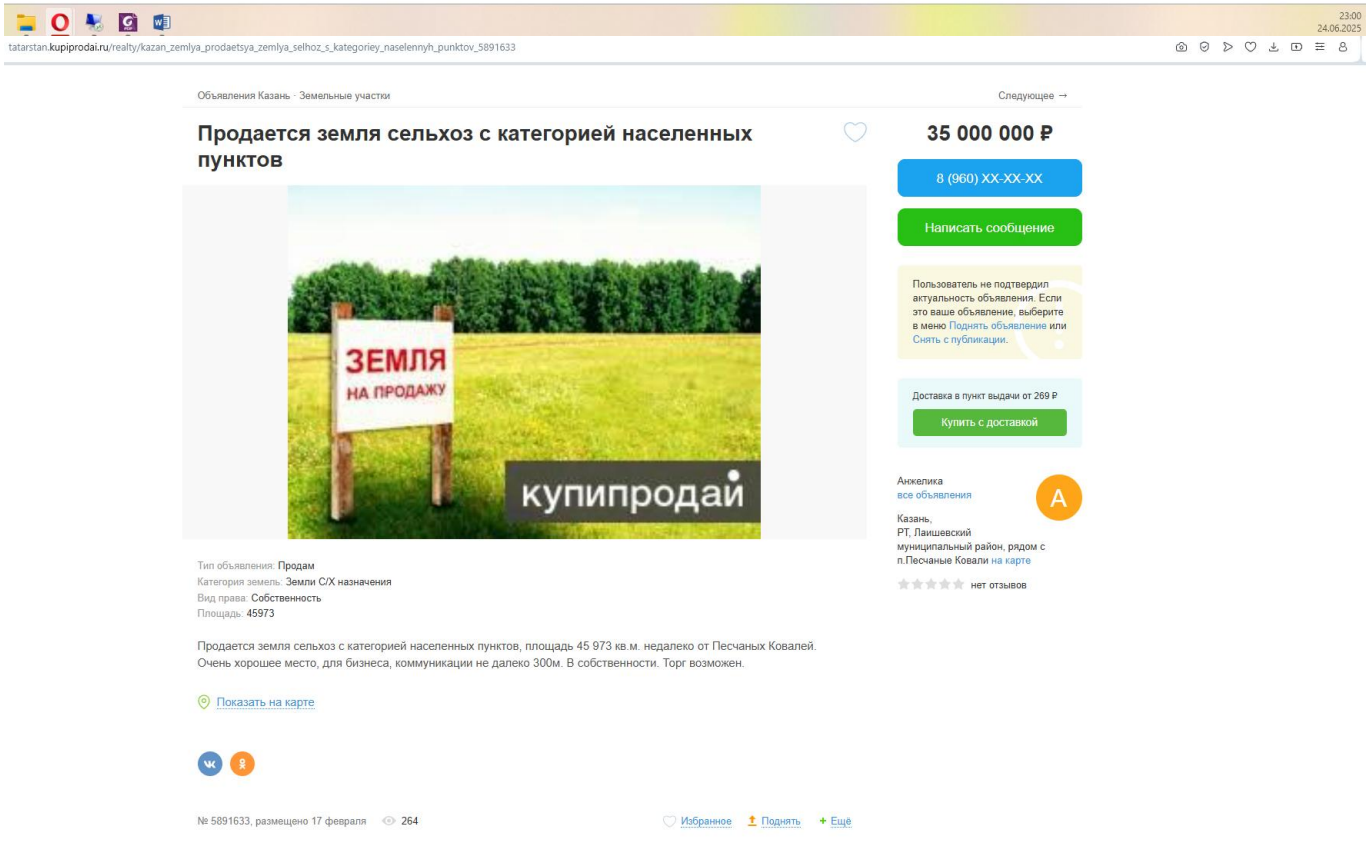


https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_uchastok_35ga_okolo_sstolbische_laishevskogo_rayona_4470344



https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_zemlya_selhoz_s_kategoriey_naselennyh_punktov_5891633





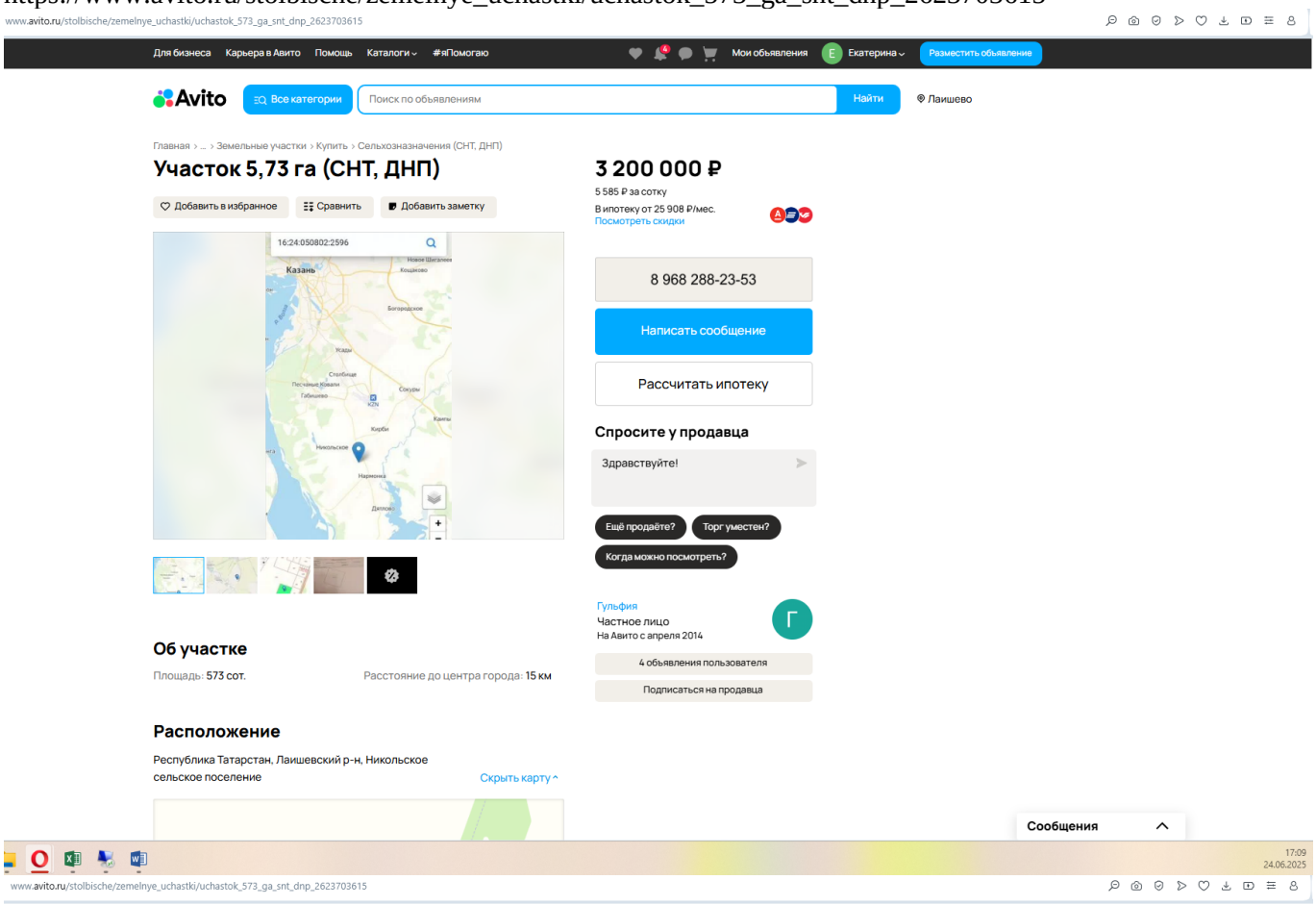
РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

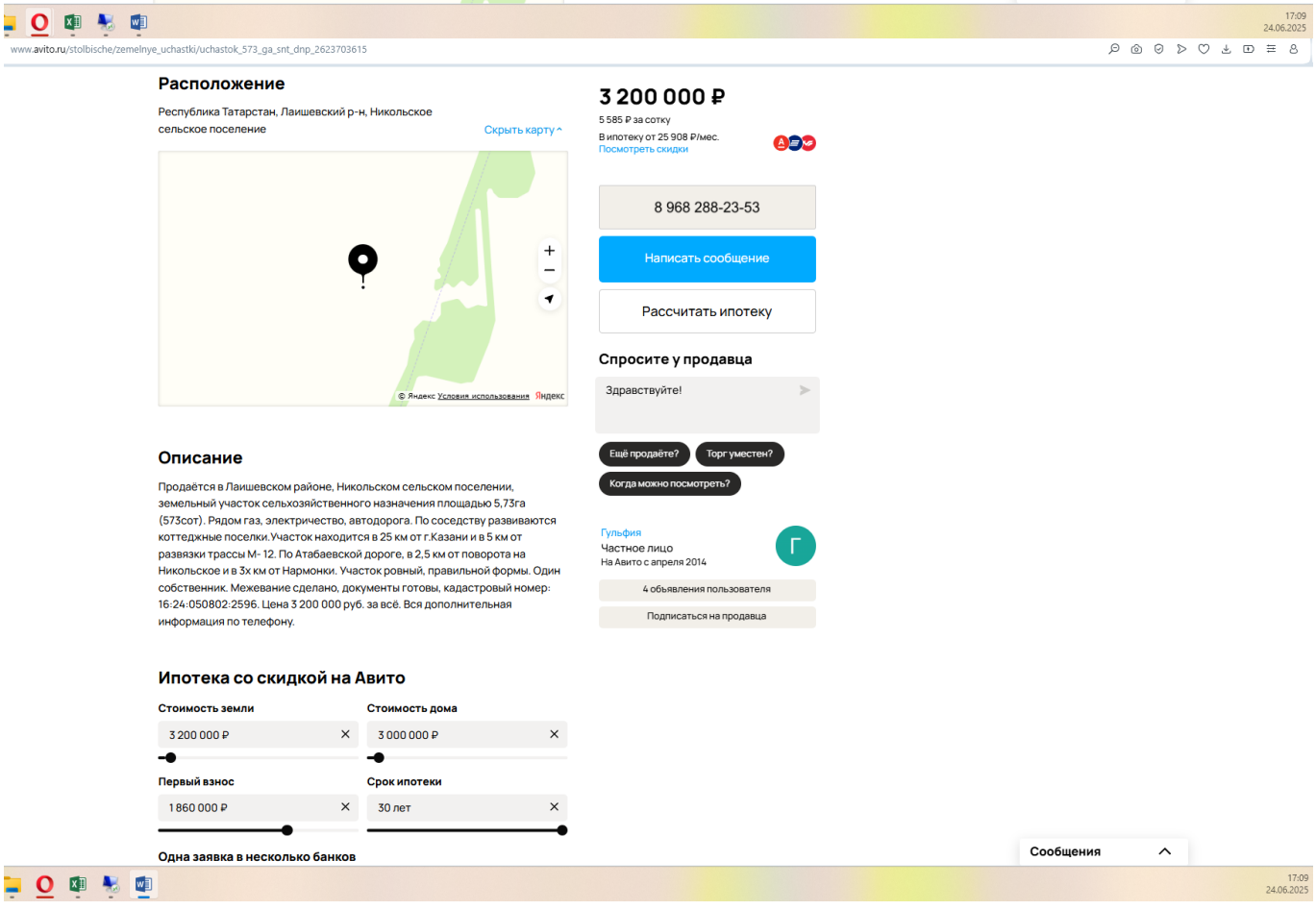
CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Аналоги для земельного участка с кадастровым номером 16:24:160304:510

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_573_ga_snt_dnp_2623703615

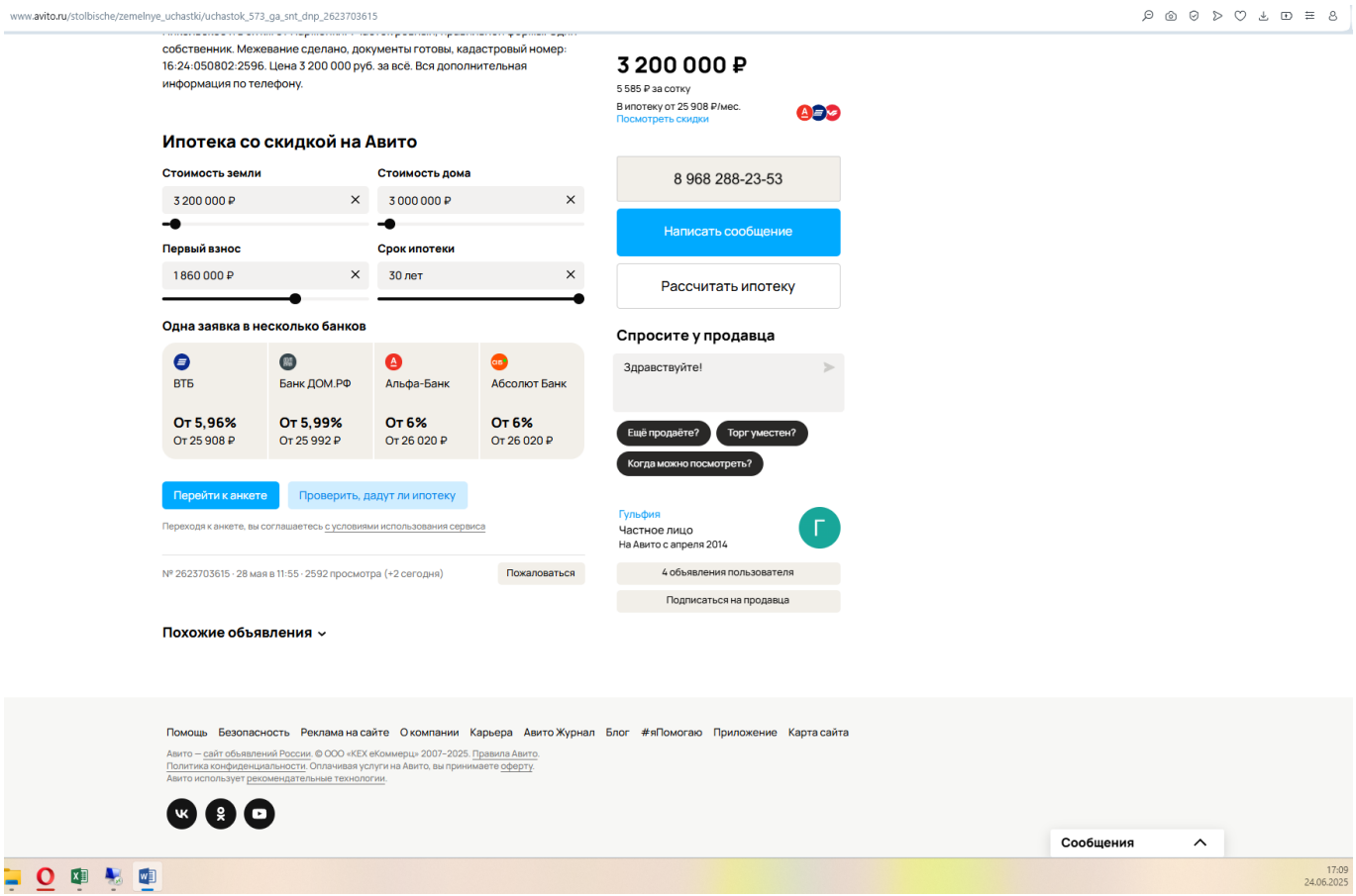




РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

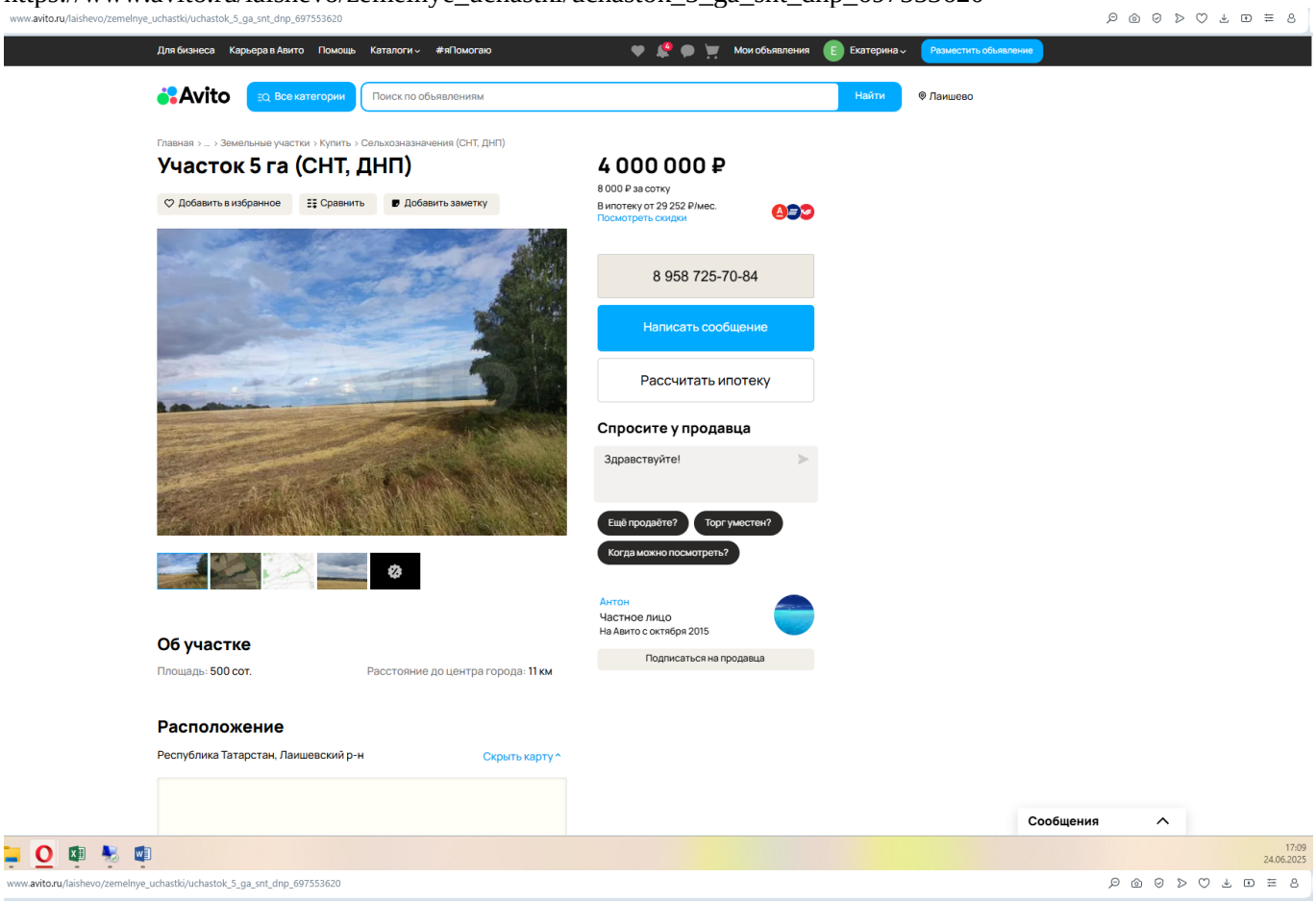


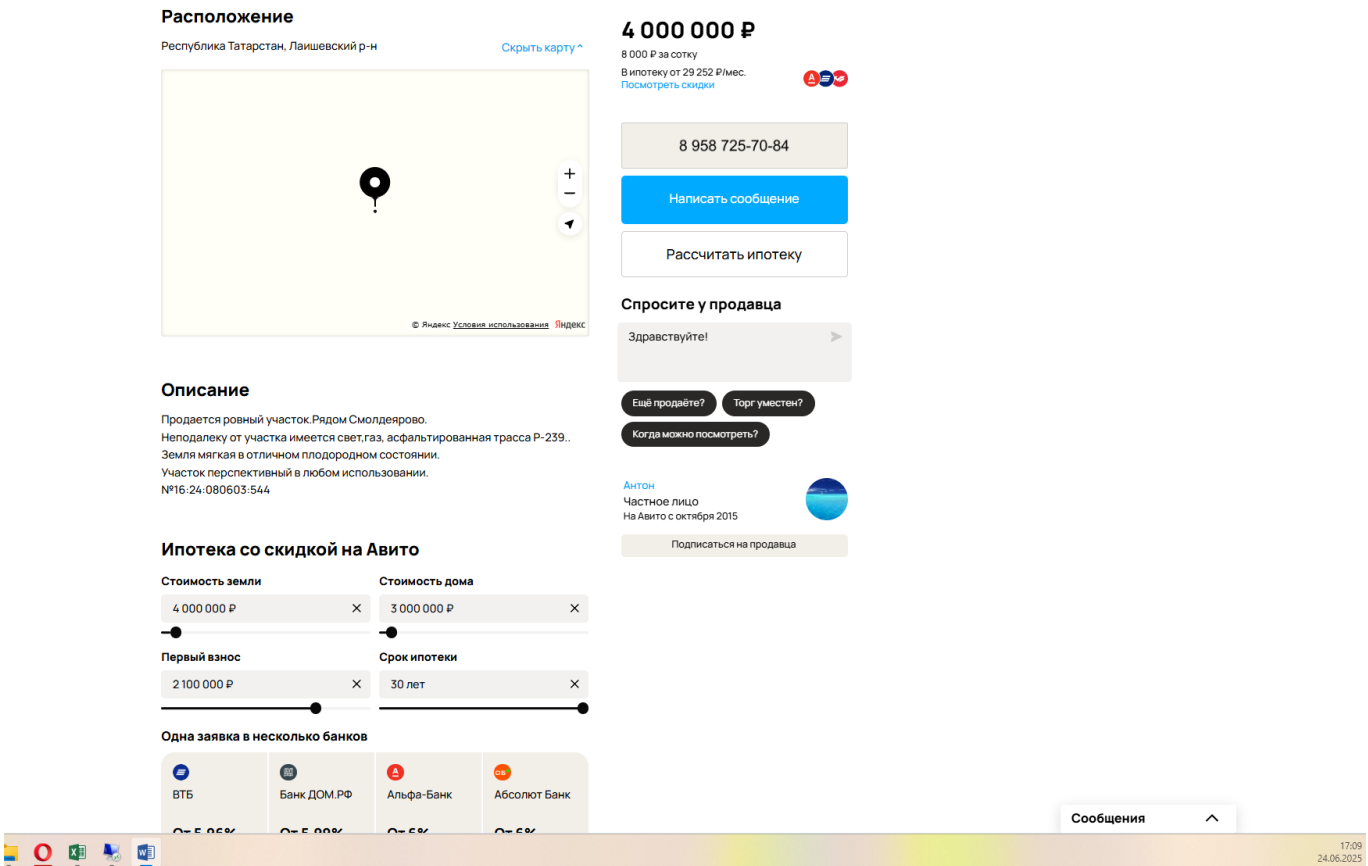
РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_697553620

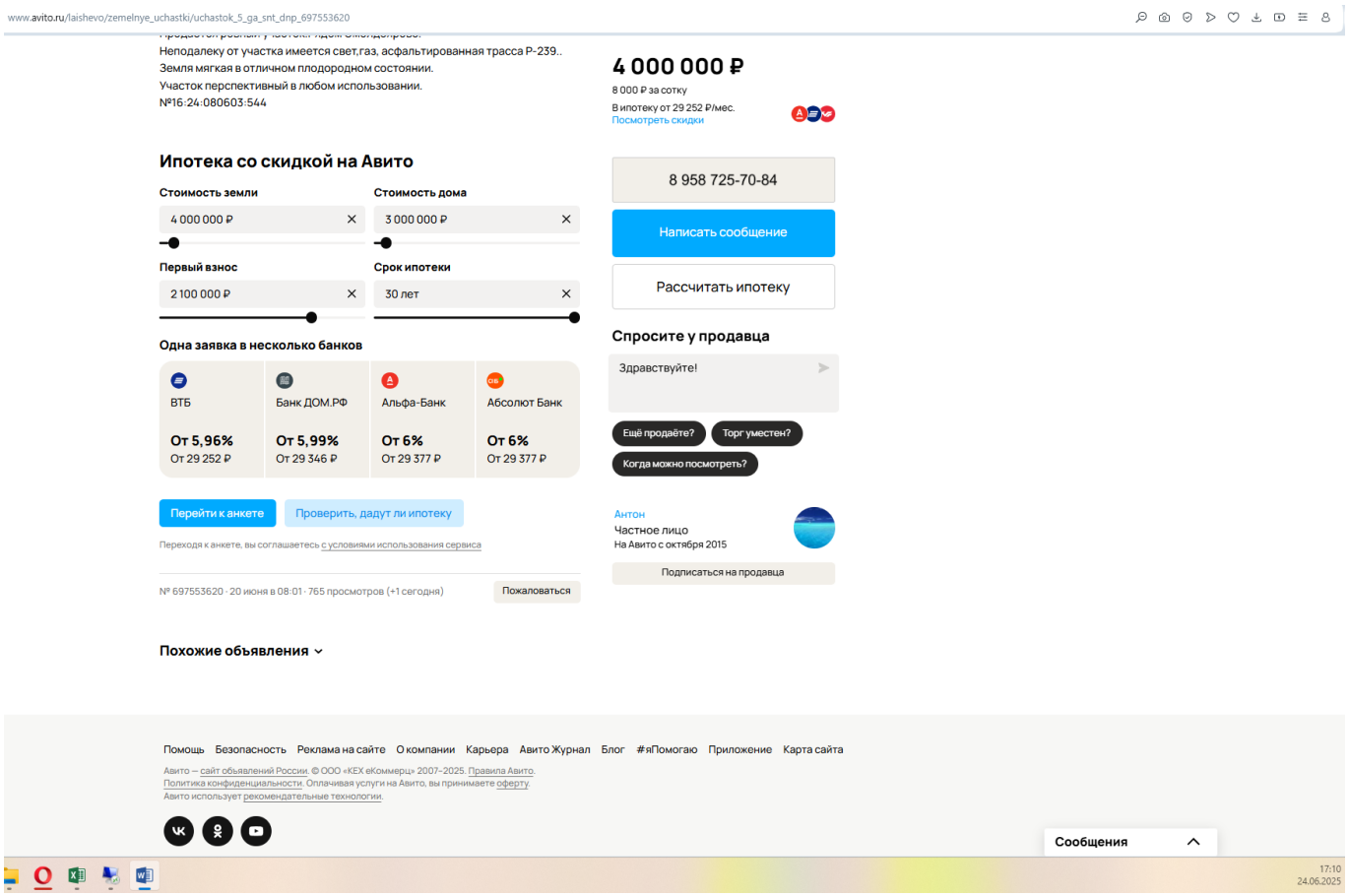




РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

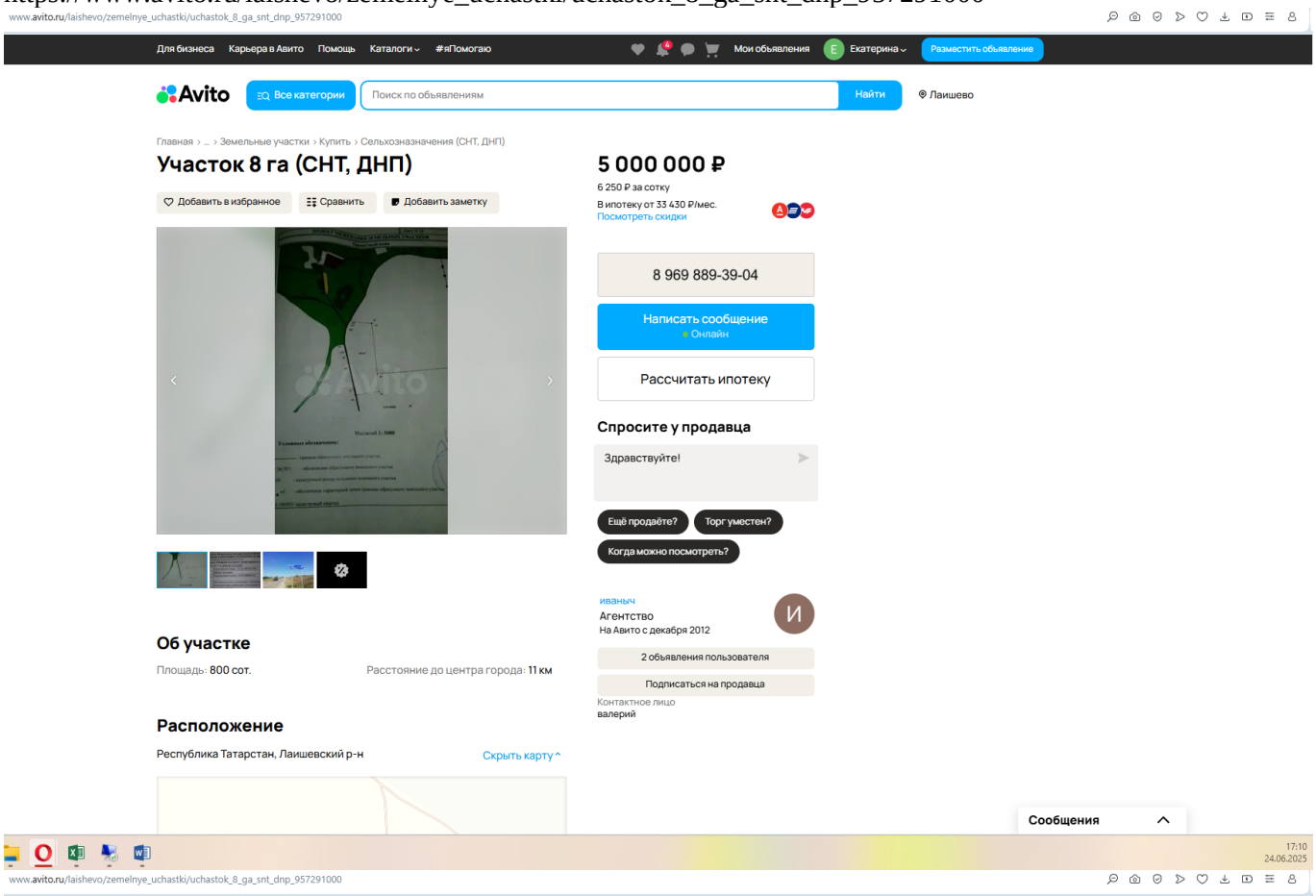


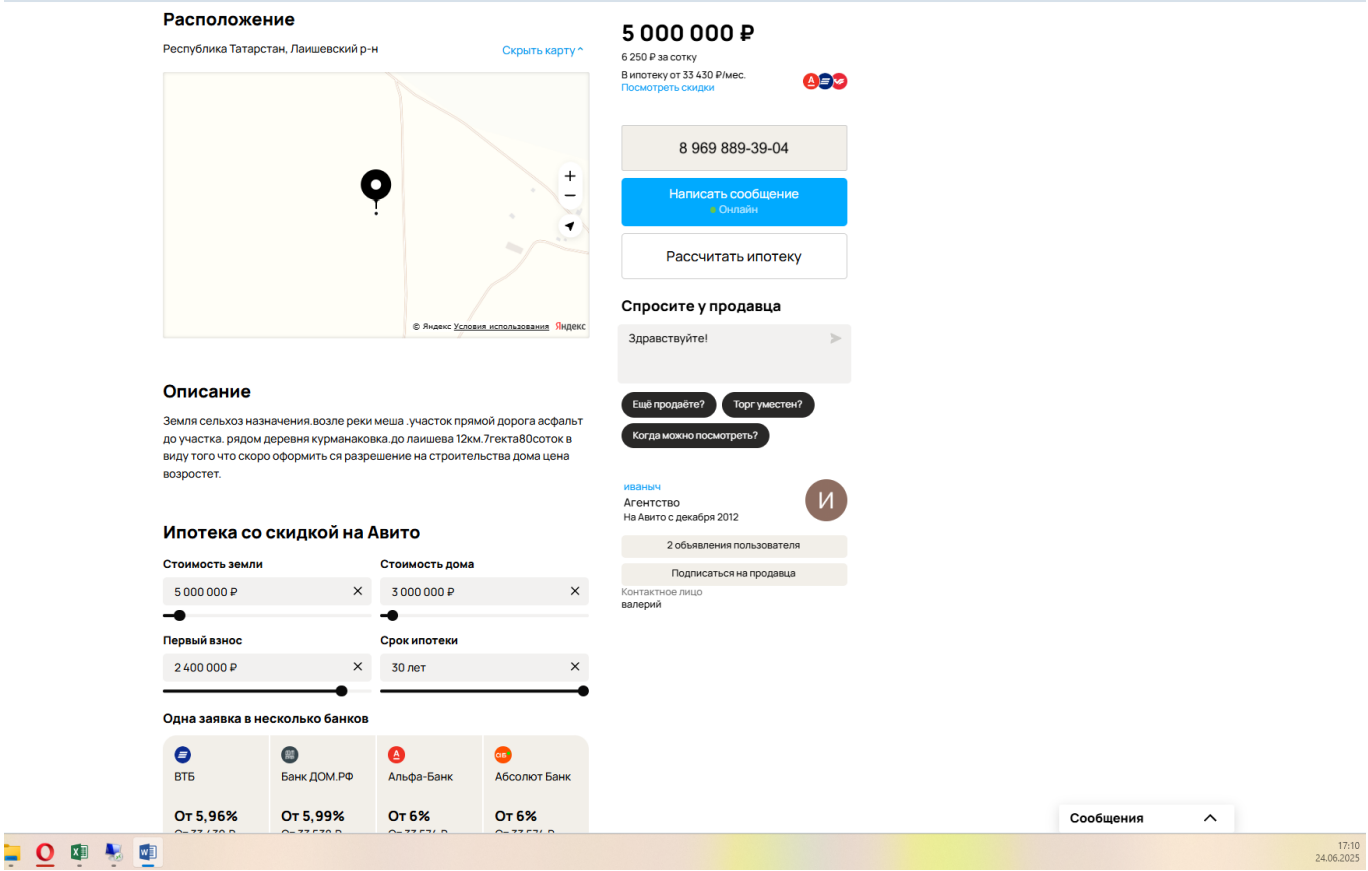
РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_957291000

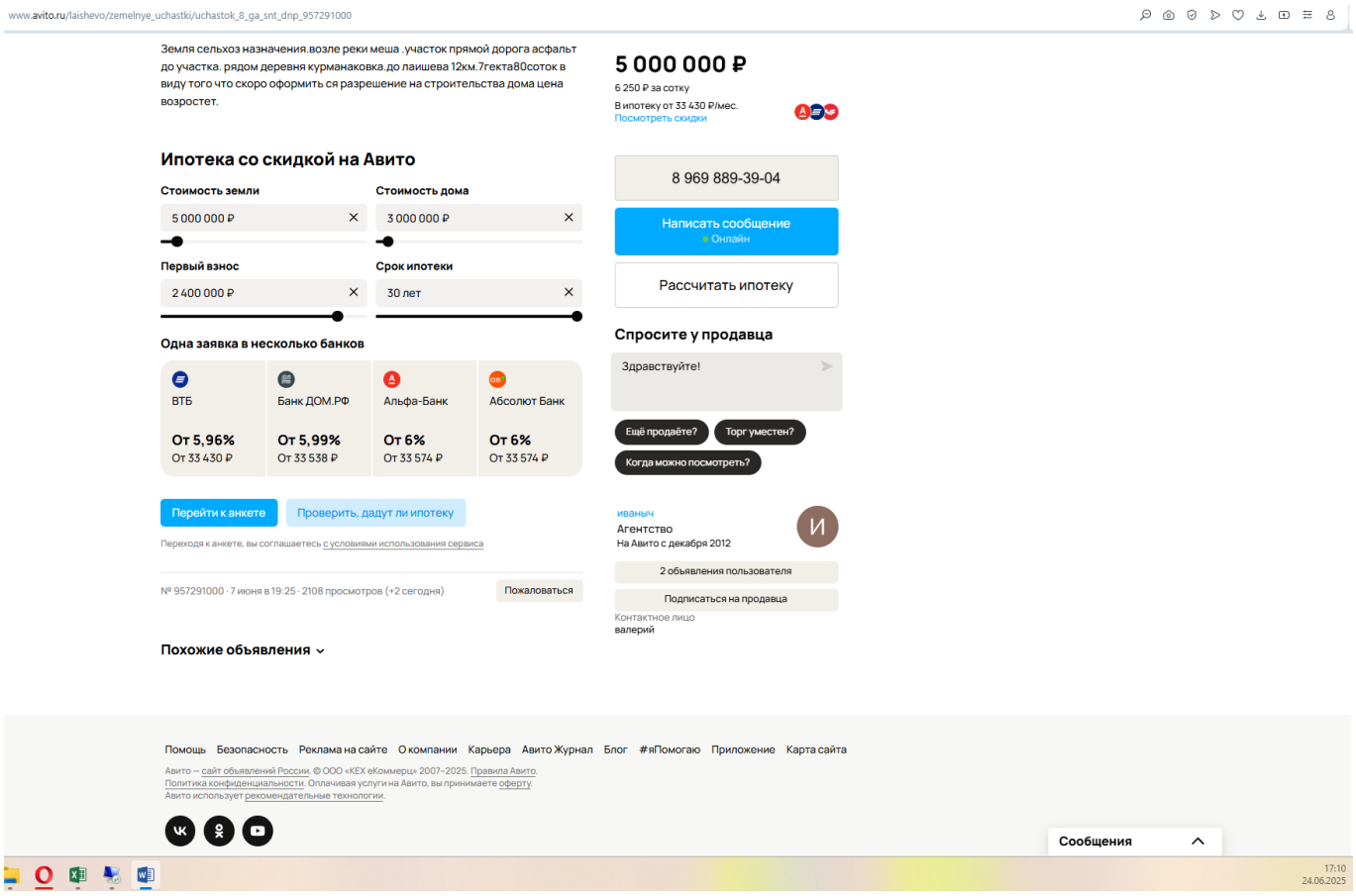




РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

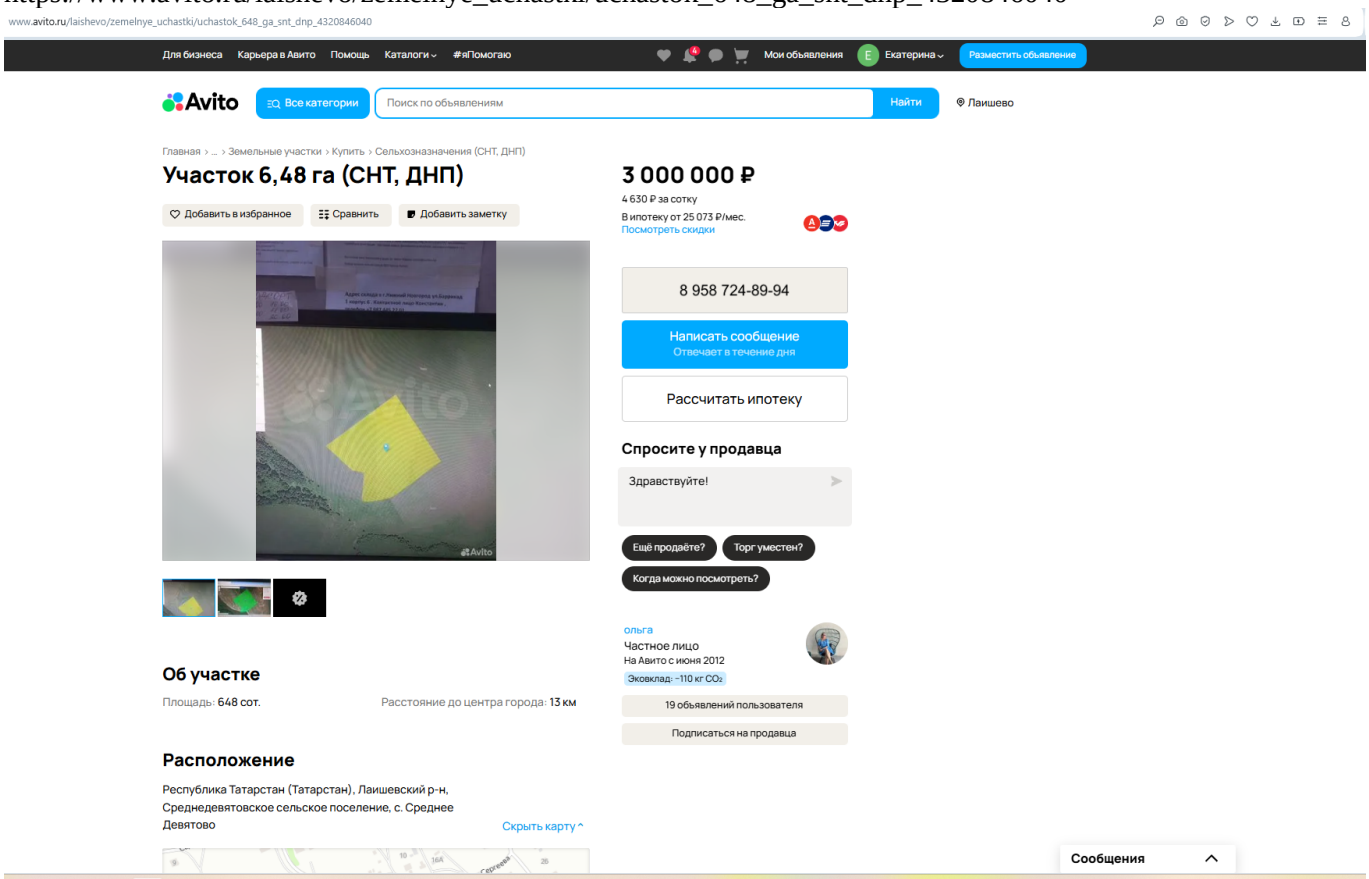


РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

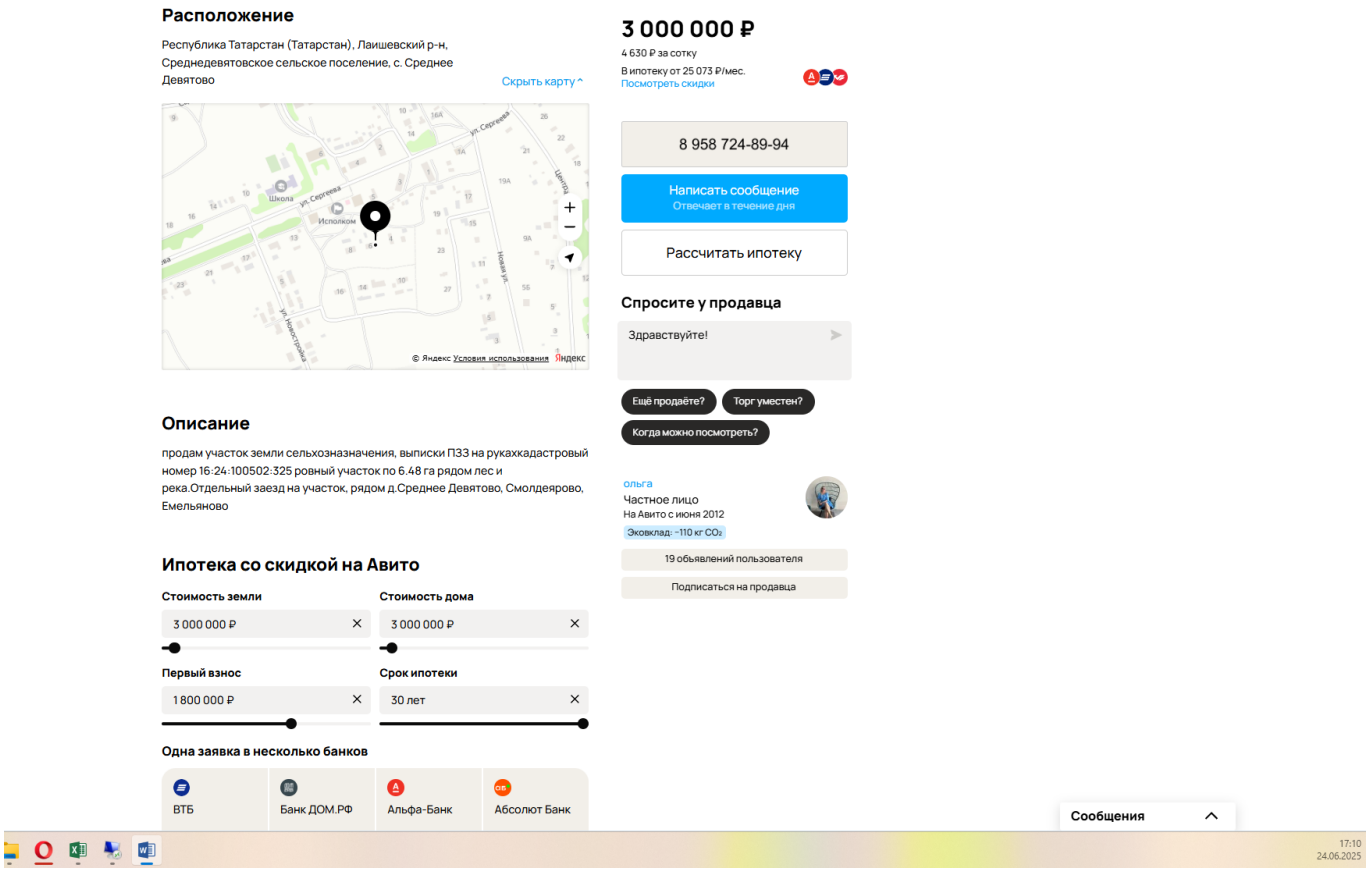
CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_648_ga_snt_dnp_4320846040



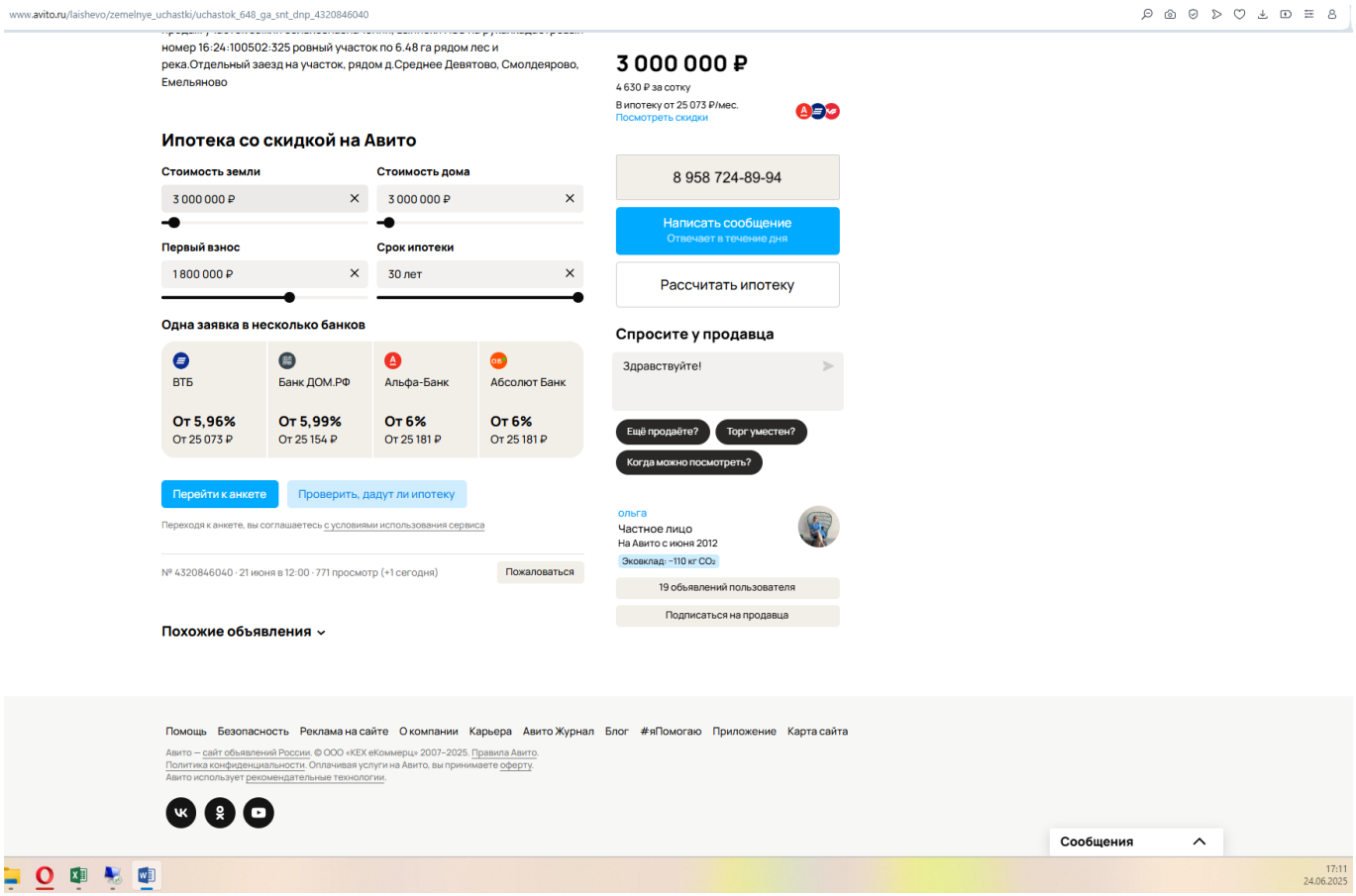




РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001



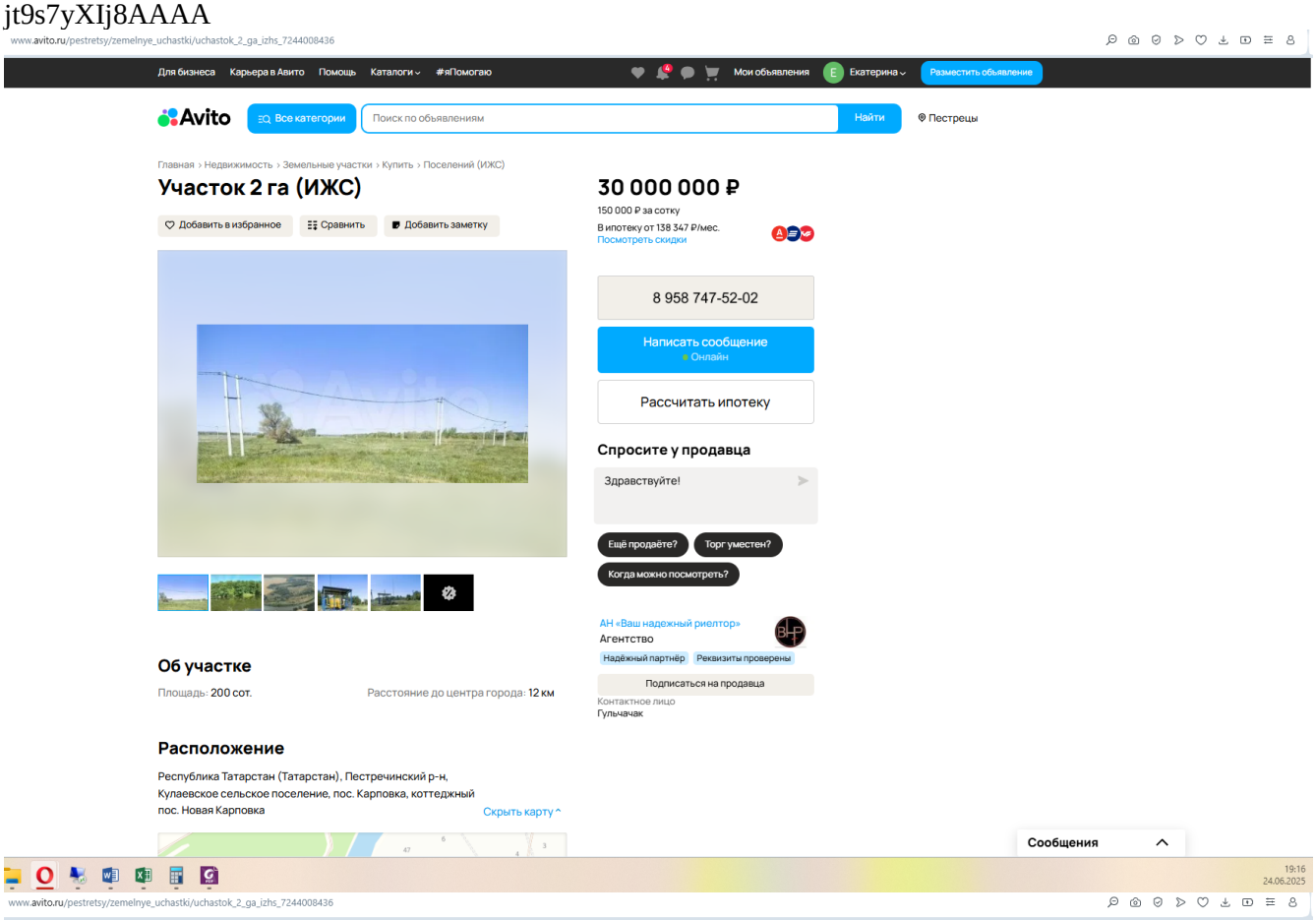
РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Аналоги для земельного участка с кадастровым номером 16:24:160303:3818

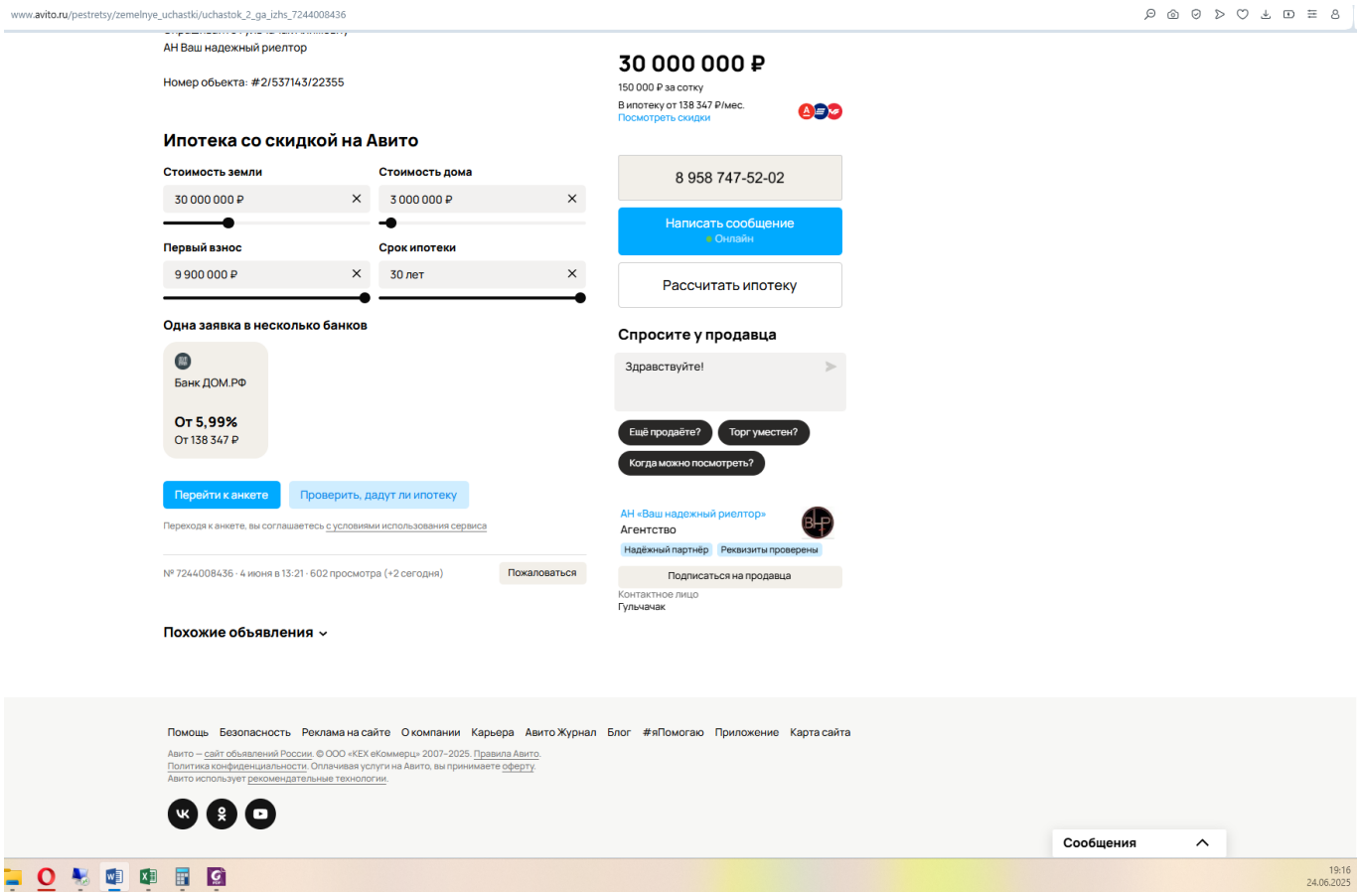
https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_izhs_7244008436?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJIMFZNUmZtVnhiVWtaQk9ZIjt9s7yXIj8AAAA



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

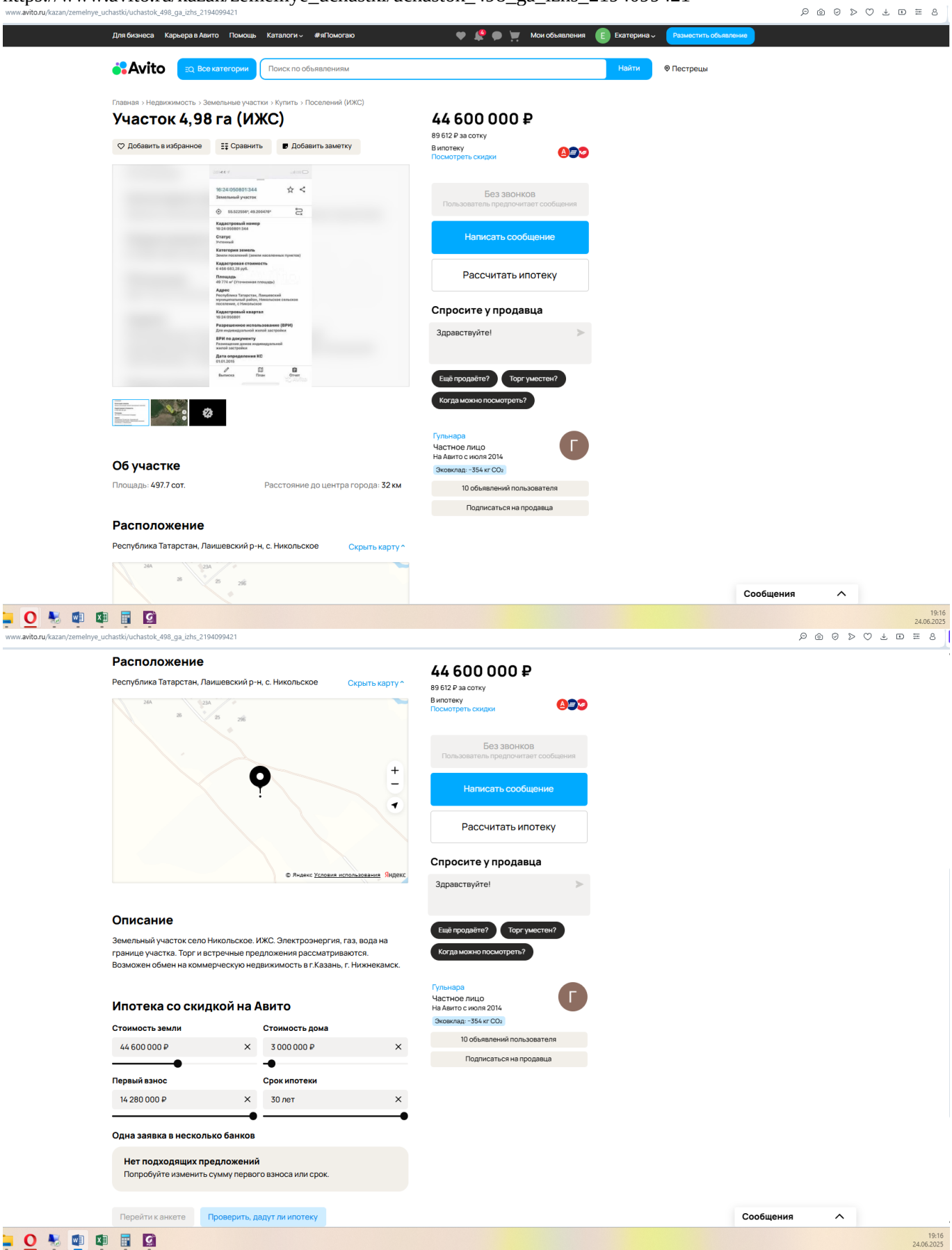


РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

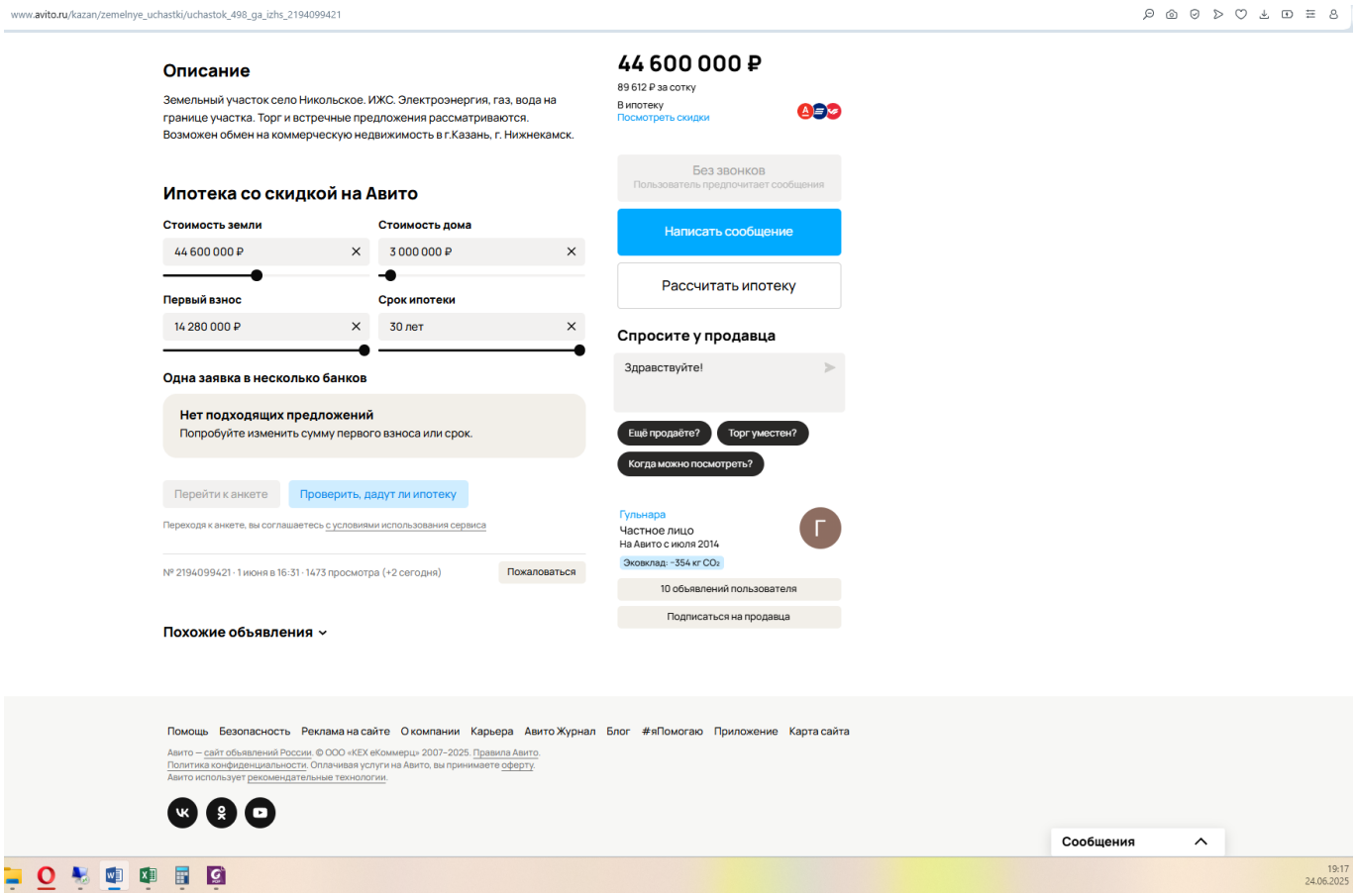
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2194099421



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

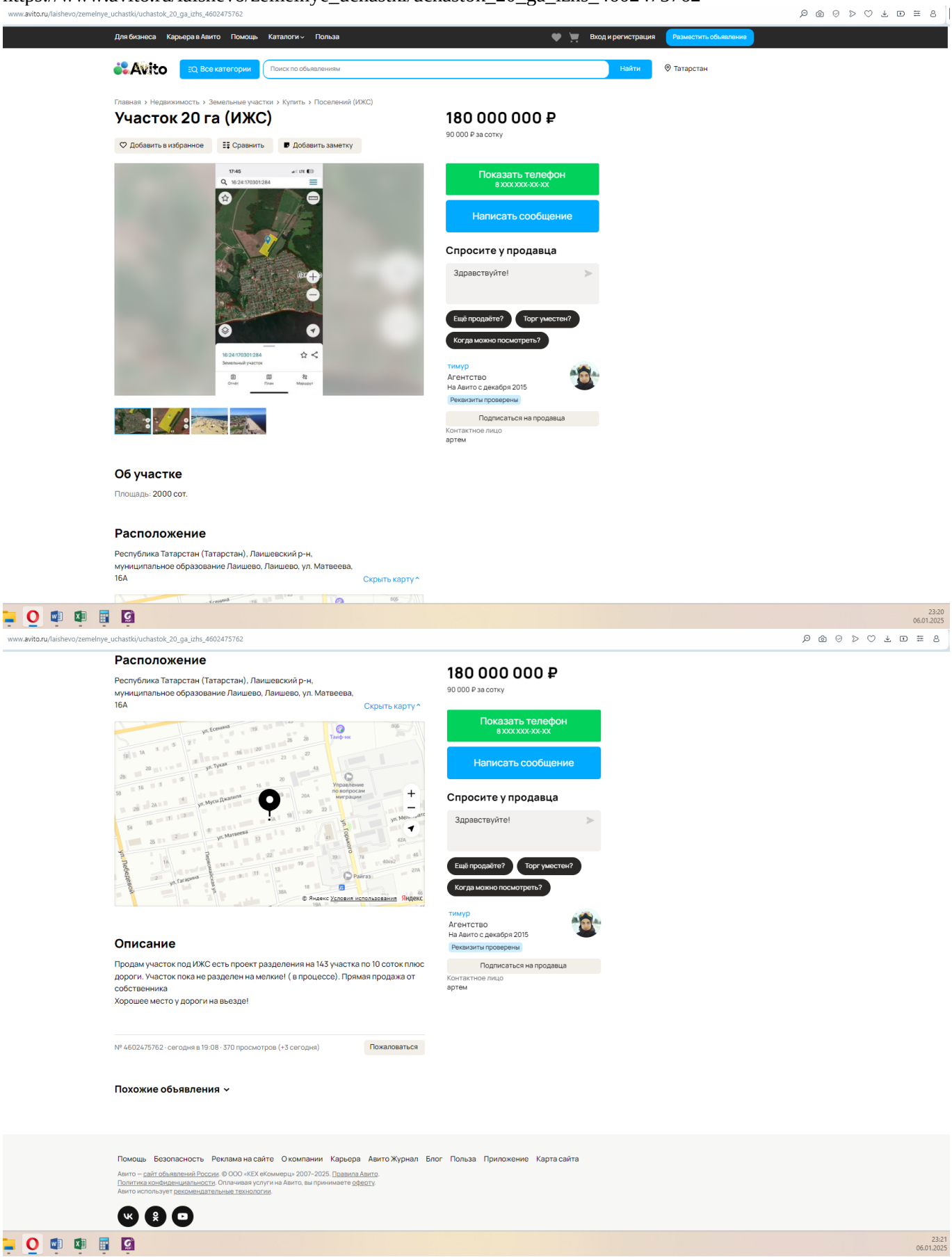


РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_izhs_4602475762



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

Министерство образования и науки Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 000031

Настоящий диплом выдан Пестовой Екатерине Александровне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с «24» сентября 2013 г. по «17» июля 2014 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) центре профессиональной подготовки оценщиков
(наименование подразделения дополнительного профессионального образования)

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование дополнительной профессиональной программы)

Аттестационная комиссия решением от «17» июля 2014 г.

удостоверяет право Пестовой Екатерины Александровны
(фамилия, имя, отчество)

на ведение оценочной деятельности
(вид деятельности)

в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование сферы профессиональной деятельности)

Председатель аттестационной комиссии

Ректор (проректор)

Город Оренбург 2014

Регистрационный номер 01451

Диплом является документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

СОЮЗ

Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Пестова Екатерина Александровна

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-0653

Дата выдачи 22 июля 2020 г.

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ» И.П. Зык

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037842-1 « 03 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Пестовой Екатерине Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » июня 20 24 г. № 351

Директор А.С. Бункин

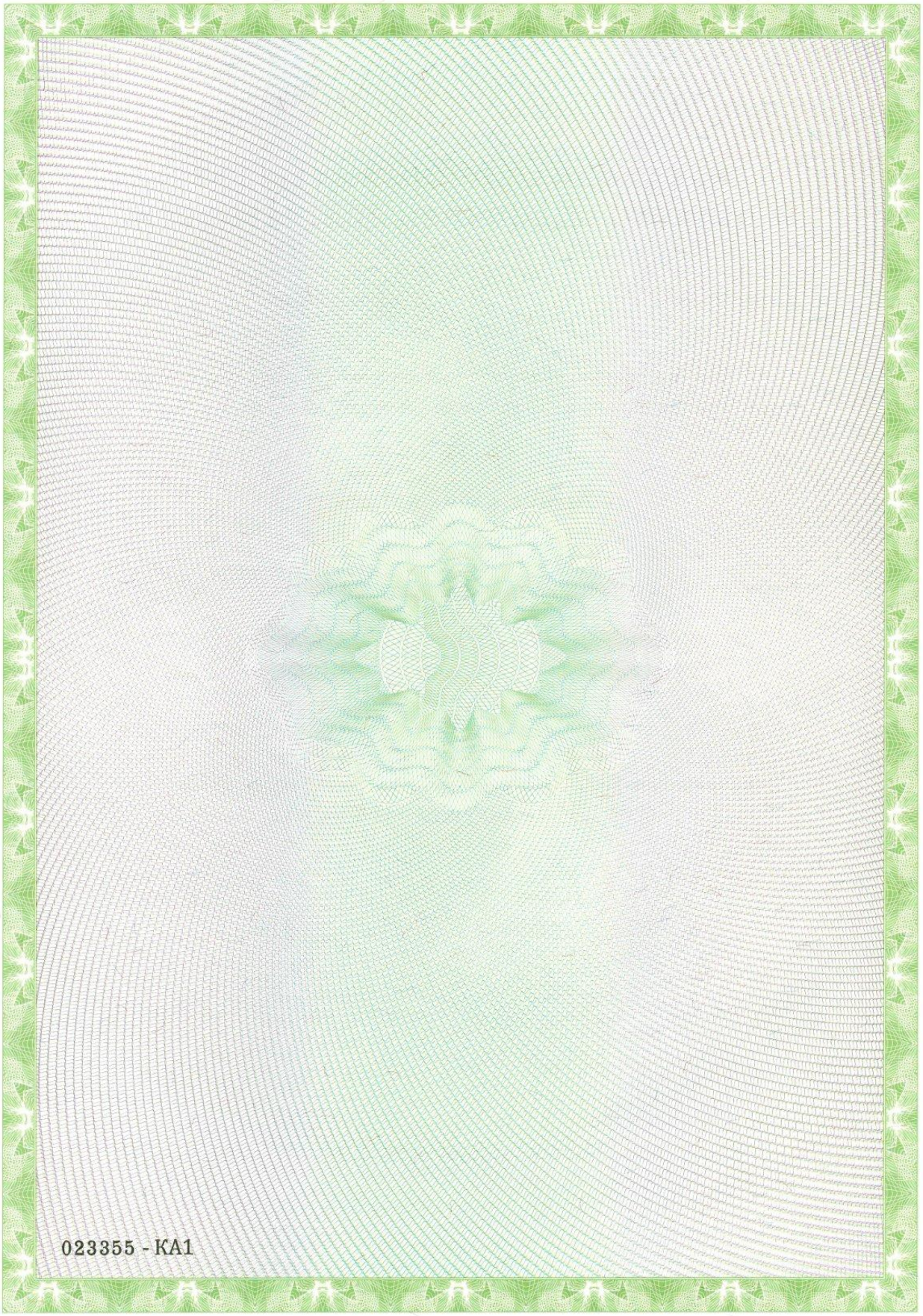
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 03 » июня 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 672.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001



РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 57/25/134/982
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. *Москва* «21» апреля 2025г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности оценщика **№ 57/25/134/982** от «21» апреля 2025г., на основании Заявления Страхователя от «21» апреля 2025г. и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	**ПАО СК «Росгосстрах», ИНН: 7707067683, КПП: 997950001** Адрес: Россия, 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3 Расч. счёт: 40701810500160000472 в БАНК ВТБ (ПАО) Корр. счет: 30101810700000000187, БИК: 044525187.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	**Пестова Екатерина Александровна** Паспортные данные: Паспорт РФ Серия 53 11, № 135143 Выдан: Отделением УФМС России по Оренбургской области в Соль-Илецком районе, 08.02.2012 г. К/П 560-023

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является: Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки (в том числе Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с 0.00 часов «21» мая 2025 г. по 24.00 часа «20» мая 2026 г. **Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.**
СТРАХОВАЯ СУММА:	**30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.**
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ по ОДНОМУ страховому случаю:	**не установлен (отсутствует).**
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»
ИНН: 7707067683, КПП: 997950001

_____ (Морозов А.А.)

М.П.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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

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

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

Страхователь
М.П. (подпись)

Страховщик
М.П. (подпись)