



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 № 3479

об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадью 27 998 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, кадастровый №16:24:160304:537

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

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки:

02.06.2023

Дата составления отчета:

02.06.2023

Казань 2023г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	8
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	9
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ 12	
7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	17
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	21
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	38
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	43
14 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
ПРИЛОЖЕНИЕ	51

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке и Техническим заданием №48 от 18.05.2023 г. к указанному договору, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадью 27 998 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, кадастровый №16:24:160304:537.

Дата определения стоимости объекта оценки 02.06.2023г.

Вид стоимости – рыночная (справедливая). Предполагаемое использование результатов оценки: Определение рыночной (справедливой) стоимости с целью выплаты компенсации за изымаемые земельные участки. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.

Оценка проводилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200: «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Стандартами и правилами Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол №2023/02/02 от 02 февраля 2023 года) и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадью 27 998 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, кадастровый №16:24:160304:537, по состоянию на 02.06.2023г. составляет с учетом округления:

**26 686 500,00 (Двадцать шесть миллионов шестьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот) рублей¹,
а именно:**

№	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб./кв. м
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадью 27 998 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, кадастровый №16:24:160304:537	27 998,00	26 686 500,00	953,16
ИТОГО:			26 686 500,00	

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 рыночную стоимость указанного имущества.

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

Оценщик

_____ Диденко Л.Н.

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

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадью 27 998 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, кадастровый №16:24:160304:537
Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения)	Вид права: общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда Рентный "АК БАРС-Горизонт". Обременения (ограничения): доверительное управление, сервитут
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности на земельные участки Обременение в виде сервитута не учитывается
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	Установлены по данным документов: - Выписка из ЕГРН
Цель оценки (необходимость проведения оценки ²):	Определение рыночной (справедливой) стоимости с целью выплаты компенсации за изымаемые земельные участки
Вид стоимости	Рыночная (справедливая)
Предпосылки стоимости	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд комбинированный «АК БАРС - Горизонт», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», с целью выплаты компенсации за изымаемые земельные участки
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»
Дата оценки	02.06.2023г.
Срок выполнения работ по оценке	В течение 10 рабочих дней после подписания Технического задания
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Ограничения оценки	Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено. Оценка проводится без осмотра.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма составления отчета	Отчет составляется на бумажном носителе 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
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрено
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
Специальные допущения, иные существенные допущения	Специальных допущений не предусмотрено.

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

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 рыночной 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 рыночной стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
10. Оценщик исследует рынок в тех сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования.
11. Оценка проведена без осмотра объекта оценки, т.к. Заказчик не предоставил возможность осмотра объекта оценки. Характеристики объекта оценки установлены по фотоматериалам и сведениям об объекте оценки, представленным Заказчиком оценки. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности представленных Заказчиком сведений об объекте оценки.
12. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	Договор № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке и Техническое задание №48 от 18.05.2023 г. к указанному договору, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст»
Порядковый номер отчета:	3479
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	02.06.2023г.
Дата составления отчета	02.06.2023г.
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадью 27 998 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые

Таблица 2.1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в результате применения затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадью 27 998 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, кадастровый №16:24:160304:537	26 686 500,00	не применялся	не применялся

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки:

Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадью 27 998 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, кадастровый №16:24:160304:537, по состоянию на 02.06.2023г. составляет с учетом округления:

26 686 500,00 (Двадцать шесть миллионов шестьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот) рублей³.

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании его знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, приведенные в данном Отчете правильны и корректны (в тех пределах, в которых правильны и корректны представленные Заказчиком документальные материалы);
- сообщаемые анализ, мнения и заключения ограничиваются лишь высказанными допущениями и ограничивающими условиями (приводимые в данном Отчете), представляют личные, беспристрастные анализ, мнения и заключения Оценщика;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом имуществе, и у Оценщика отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемыми объектами;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определённой в пользу какой-либо из заинтересованных сторон;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- никто, кроме подписавших настоящий Отчет, не участвовал в подготовке Отчета и не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании;
- оценка проведена и отчет составлен в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200: «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Стандартами и правилами Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол №2023/02/02 от 02.02.2023 г.);
- приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщиков, и являются на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- определенная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки;
- итоговая стоимость объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Оценщик

 Диденко Л.Н.

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

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

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

объектам, несет Заказчик.

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

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

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

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

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

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

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик оценки	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт»
Краткое наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт»
Реквизиты	Адрес юридический: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А ОГРН: 1021401047799 от 16.04.2002 г. ИНН/КПП: 1435126890/165701001
Оценщик, работающий по трудовому договору	
Фамилия, имя, отчество	Диденко Лариса Николаевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) рег. № 495 от 18.07.2007 г. Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, 7 этаж.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП № 559606 выдан Институтом экономики управления и права (г. Казань) 12.12.2005г.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 024254-1 от 08.07.2021г., действующий до 08.07.2024г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность Оценщика застрахована в САО «ВСК», полис № 23490В4000002-00002. Период страхования: с 27.01.2023 г. по 26.01.2024 г. (обе даты включительно), страховая сумма 5 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
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	29.04.2015г
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/23424939295 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2023 г. по 25.03.2024 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	Не привлекались
Квалификация привлеченного специалиста	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

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

6.2. Специальные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13, введенный в действие на территории Российской Федерации.

6.3. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

Стандарты и правила Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол №2023/02/02 от 02.02.2023 г.).

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

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

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

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

6.4. 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.

7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ **ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ** – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ **ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС** – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.
- ✓ **ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС ИМУЩЕСТВА** – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.
- ✓ **ВНЕШНИЙ (ЭКОНОМИЧЕСКИЙ) ИЗНОС ИМУЩЕСТВА** – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.
- ✓ **УСТРАНИМЫЙ ИЗНОС** – износ имущества, затраты на устранение, которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.
- ✓ **НЕУСТРАНИМЫЙ ИЗНОС** – износ имущества, затраты на устранение, которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.
- ✓ **СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ** – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.
- ✓ **АНАЛОГ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.
- ✓ **ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

Таблица 8.1

Характеристика	Описание
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	- Правовая и техническая документация, предоставленная Заказчиком; - Материалы фотофиксации, предоставленные Заказчиком; - Данные Публичной кадастровой карты https://pkk.rosreestr.ru - Интернет сервис Яндекс-карты: https://www.maps.yandex.ru/
Перечень использованных интернет сайтов	https://www.maps.yandex.ru http://economy.gov.ru http://www.consultant.ru https://yandex.ru/maps/ https://tatarstan.ru - Официальный сайт Министерства экономического развития Республики Татарстан https://mert.tatarstan.ru https://ru.wikipedia.org https://realnoevremya.ru http://www.appraiser.ru и др.
Предложения о продаже объектов-аналогов	https://www.avito.ru , https://kazan.cian.ru/ , https://www.domofond.ru и др.
Значение корректировок стоимости объектов-аналогов в сравнительном подходе	- Данные исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» (https://statrielt.ru/) - Справочник Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А - Справочник Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А
Перечень использованных нормативно-правовых источников информации	- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (последняя редакция); - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611); - Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.
Перечень использованных литературных источников	«Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г. Грязновой, д.э.н. проф. М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005, стр.496. - Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2016. - С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. - В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости.- Спб.:Питер, 2013, - 384. - Озеров Е.С. «Экономическая оценка недвижимой собственности». СПб.: Издательство «Издательство Политехнического университета», 2013

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

- Выписки из ЕГРН

Технические параметры объекта оценки установлены на основании сведений, предоставленных Заказчиком. Копии указанных документов приведены в Приложении к настоящему отчету.

Таблица 9.1 Общие сведения об объекте оценки

Показатель	Значение
Земельный участок	16:24:160304:537
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны
площадь	27 998,00
Кадастровая стоимость	3 585 703,86
категория	земли населенных пунктов
разрешенное использование	для жилищного строительства
Балансовая стоимость, руб.	Заказчиком не предоставлена
Субъект права	Общая долевая собственность: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда Рентный "АК БАРС -Горизонт" ИНН: 1435126890
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: Исполнителем не выявлены.

Текущее использование объекта оценки: используется по назначению.

Характеристики местоположения

Объект оценки, располагается по адресу Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны.

Краткий обзор региона

Татарстан расположен в центре Российской Федерации на Восточно-европейской равнине, в месте слияния двух крупнейших рек - Волги и Камы. Казань находится на расстоянии 797 км к востоку от Москвы. Общая площадь республики составляет 67 836,2 кв. км. Протяженность территории - 290 километров с севера на юг и 460 километров с запада на восток. Границ с иностранными государствами Татарстан не имеет. Территория республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правобережье Волги и юго-востоке республики.

Территория Республики Татарстан состоит из 43-х районов и 20-ти городов, 14 из которых республиканского значения.

Республика Татарстан располагает развитой транспортной сетью. Ее основу составляют автомагистрали, железные дороги, четыре судоходные реки: Волга, Кама, Вятка, Белая, нефте- и газопроводы, авиалинии. Важнейшими железными дорогами являются магистрали, проходящие через города Зеленодольск, Казань, Агрыз (часть дороги Москва-Екатеринбург) и через нефтедобывающие районы юго-восточной части республики (часть дороги Москва-Челябинск). Несколько меньшее значение имеют меридиальные дороги Зеленодольск-Ульяновск и Агрыз-Бугульма.

Промышленный профиль республики определяют топливная и нефтехимическая отрасли промышленности (добыча нефти, производство синтетического каучука, шин, полиэтилена и широкого спектра продуктов переработки нефти), крупные машиностроительные предприятия, производящие конкурентоспособную продукцию (тяжелые грузовики, вертолеты, самолеты и авиадвигатели, компрессоры и нефте-газо-перекачивающее оборудование, речные и морские суда, гамму легковых автомобилей), а также развитое электро- и радио- приборостроение.

Местоположение объектов оценки

Высокая Гора

Осиново

М-7

А-295

М-7

М-7

Казань

Новое Шигалево

Ленино-Кокушкино

Пестрецы

Кулаево

Шали

Куюки

Усады

Столбище

Габиево

Сокуры

Зимняя Горка

Пелёво

Кирбич

Орёл

Матюшино

Верхний Услон

Набережные Мокваши

Иннополис

Куралово

Русское Макулово

Е22

Р-241

село Малые Кабаны

Земельный участок с кад. № 16:24:160304:537

Земельный участок 16:24:160304:537

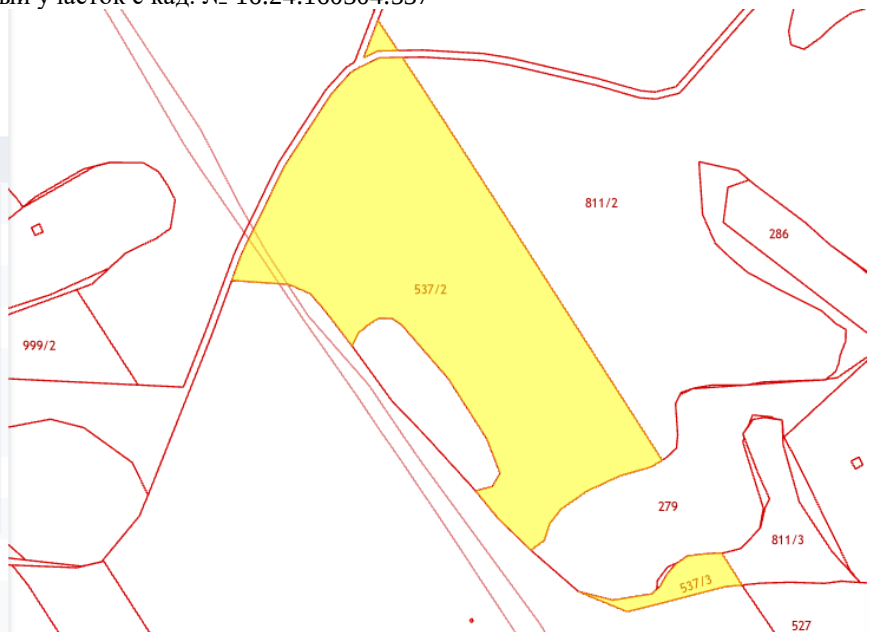
Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с Малые Кабаны

Для жилищного строительства

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Многоконтурный земельный участок
Кадастровый номер:	16:24:160304:537
Кадастровый квартал:	16:24:160304
Адрес:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с Малые Кабаны
Площадь уточненная:	27 998 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для жилищного строительства



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

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

Обязательным условием оценки объектов является учет специфики функционирования соответствующего рынка.

Развитие отраслевых рынков определяется:

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

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

10.1 Обзор макроэкономической ситуации в стране

Картина экономики.

О текущей ситуации в российской экономике. Январь – февраль 2023 года

1. В январе 2023 г. экономика продолжила восстанавливаться. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора в январе ВВП вырос на +0,2% м/м SA. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -3,2% г/г после -4,2% г/г в декабре 2022 г. (по итогам 2022 г. снижение на -2,1%).

Положительный вклад в экономику в январе продолжает вносить строительство. Также поддержку экономике оказал рост грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного), восстановление оптовой и розничной торговли, а также рост выпуска обрабатывающих производств.

2. Индекс промышленного производства в январе с устранением сезонного фактора показал рост к предыдущему месяцу на +0,2% м/м SA. В годовом выражении спад замедлился до -2,4% г/г после -4,3% г/г в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с ростом выпуска в обрабатывающем секторе.

2.1. Рост обрабатывающих производств в январе 2023 г. с учётом фактора сезонности составил +0,8% м/м SA к предыдущему месяцу. В годовом выражении падение замедлилось вдвое до -2,3% г/г после -5,7% г/г месяцем ранее.

Основной положительный вклад – кардинальное изменение динамики в машиностроительном комплексе. Рост по итогам января составил +8,1% м/м SA к декабрю 2022 г. В годовом выражении отставание от прошлого года сократилось на порядок: -2,6% г/г после -15,4% г/г месяцем ранее.

2.2. Добывающая промышленность по итогам января показала спад с учётом фактора сезонности -0,4% м/м SA к декабрю прошлого года. В годовом выражении -3,1% г/г после -2,6% г/г месяцем ранее. Рост показывает добыча полезных ископаемых для строительного комплекса (+14,2% г/г).

3. Объём работ в строительстве в январе 2023 г. продолжил ускоряться: +9,9% г/г в январе после +6,9% г/г и +5,1% г/г в декабре–ноябре (по итогам 2022 г. рост на +5,2% г/г). В помесечном выражении в январе объём 2 строительных работ вырос на +0,3% м/м SA после роста на +2,0% м/м SA в декабре.

4. В сельском хозяйстве в январе 2023 г. рост составил +2,7% г/г после +6,1% г/г в декабре. По итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В животноводстве производство мяса в январе выросло на +5,3% г/г (в декабре 2022 г. – снижение на -0,6% г/г), молока – на +4,2% г/г (в декабре 2022 г. – рост +6,0% г/г), яиц – на +4,0% г/г (в декабре +8,3%).

5. В январе 2023 г. грузооборот транспорта продолжил восстанавливаться: рост ускорился до +3,4% м/м SA после +0,2% м/м SA в декабре 2022 г. В годовом выражении снижение замедлилась до -2,2% г/г (-4,5% г/г в декабре 2022 г.), а за исключением трубопроводного транспорта грузооборот вырос на +2,1% г/г преимущественно за счёт железнодорожного (+1,6% г/г) и автомобильного транспорта (+10,5% г/г).

6. Потребительский спрос в январе продемонстрировал улучшение динамики в основном за счёт оборота общественного питания и платных услуг населению, но в целом пока сохраняет отставание от прошлого года.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил -3,7% г/г после -7,2% г/г в декабре 2022 г. В январе снижение оборота розничной торговли замедлилось до -6,6% г/г после -10,5% г/г месяцем ранее. Положительная динамика объёма платных услуг и общественного питания в январе сохранилась. Платные услуги населению в январе выросли на +2,3% г/г после +2,5% г/г в декабре. Оборот общественного питания в январе продемонстрировал ускоренный рост

+13,0% г/г после +7,4% г/г месяцем ранее.

7. Индекс потребительских цен в январе 2023 г. составил 11,8% г/г, (по итогам 2022 г. – 11,9%).

По состоянию на 27 февраля 2023 г. в годовом выражении рост цен составил 11,0% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2023 г. составил -2,7% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г в ноябре. По итогам 2022 года рост цен составил +11,3% г/г.

В целом по промышленности в январе 2023 г. цены снизились на -4,6% (в декабре снижение на -3,3% г/г, по итогам года цены выросли на +11,4%).

8. Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в январе снизился и достиг нового исторического минимума – 3,6% от рабочей силы (3,7% в декабре 2022 г.).

9. Реальные располагаемые денежные доходы населения за 4 квартал 2022 г. выросли на +0,9% г/г по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. после -3,1% г/г в 3 квартале 2022 г. (по итогам 2022 г. – снижение на -1,0% г/г).

В декабре 2022 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,6% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г после +0,3% г/г месяцем ранее. По итогам 2022 г. рост заработной платы в номинале +12,6% г/г, в реальном выражении – снижение на -1,0% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Экономическая активность										
ВВП	-3,2	-2,1	-3,9	-4,2 ¹	-3,8 ¹	-4,0 ¹	-3,0	-3,8	3,8	5,6
Сельское хозяйство	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-6,6	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-9,8	3,5	7,8
Оптовая торговля	-12,2	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-15,2	3,3	5,9
Платные услуги населению	2,3	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	13,0	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	-2,1	7,7	26,7
Грузооборот транспорта	-2,2	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-	3,1	4,1	12,8	7,7
Промышленное производство	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Индекс потребительских цен	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
Рынок труда и доходы населения										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-2,2	-1,6	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-0,6	-1,6	3,2
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	72,0	72,1	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	-	59,3	59,2	59,4	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Промышленное производство	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-3,5	-0,8	0,9	5,8	-0,8	-2,3	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-3,2	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,1	-4,5	-7,3	-8,6	-6,5	-6,8	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	14,2	5,6	5,6	11,2	-4,3	9,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,5	5,6	-3,1	-8,7	-0,5	2,0	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	3,9	0,5	0,6	1,1	0,9	-0,1	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.										
пищевые продукты	4,4	0,4	0,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	7,1	3,1	-0,9	-1,8	-1,0	0,0	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-16,6	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	1,3	-2,0	1,0	-0,5	1,4	2,3	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.										
текстильные изделия	-8,8	-8,3	-9,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,5	2,1	10,5	10,4	8,8	12,2	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	9,1	-1,7	-5,9	-5,5	-4,6	-7,6	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-12,7	-3,7	-9,4	-12,2	-8,5	-7,1	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из неё	-22,1	-12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-9,4	0,0	-3,7	-9,1	-0,5	-1,4	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	1,4	7,8	1,2	-4,1	0,0	8,8	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	0,0	-0,4	0,1	1,1	-0,9	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-4,6	-1,5	-7,2	-8,9	-6,1	-5,9	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	-5,0	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-6,2	8,6	-19,2	-30,7	-14,6	-7,9	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,7	-0,8	-2,5	-4,6	-1,0	-1,8	-3,5	-3,6	7,4	10,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-9,0	-0,2	-8,0	-10,3	-8,6	-5,7	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	-2,0	1,1	-0,2	-2,0	2,4	-0,6	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.										
металлургия	-3,8	-0,8	-2,5	-3,0	-2,1	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	3,6	7,0	6,8	1,1	16,2	5,1	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	-2,6	-8,6	-11,6	-15,4	-7,4	-7,3	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	5,5	1,7	-2,4	-8,2	-9,0	18,1	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	0,7	-3,7	-2,0	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-22,0	1,9	-5,2	-3,9	-5,3	-7,0	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-54,6	-44,7	-48,5	-47,4	-52,6	-45,3	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	27,4	-4,2	-5,5	-12,9	13,6	-9,1	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-3,7	-4,2	-5,1	-8,0	-0,8	-4,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.										
мебель	0,5	-2,6	0,2	3,8	0,8	-4,5	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-5,6	-2,5	-5,4	-6,2	-3,5	-6,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,3	-4,8	-6,2	-10,9	-0,7	-3,6	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,7	0,1	-0,2	0,0	1,5	-2,4	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,5	-6,1	-8,9	-8,2	-10,7	-8,0	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	49,0	77,5	63,2	50,2	66,7	71,9	76,2	80,6	90,5	69,1
Курс доллара (в среднем за период)	69,2	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)										
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		10,1	8,8	8,6	8,6	9,1	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублёвым жилищным кредитам	7,9	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,9	7,3	7,3	7,3	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)										
Кредит экономике	14,2	13,5	13,5	14,2	13,4	12,8	11,5	12,0	17,2	12,9
Кредиты организациям	17,1	13,1	15,7	16,9	15,4	14,7	11,9	10,5	14,3	9,6
Жилищные кредиты	16,9	20,3	17,4	17,6	18,1	16,5	17,0	20,8	27,1	25,7
Потребительские кредиты	2,3	8,6	2,9	2,5	2,7	3,4	5,1	9,3	18,4	14,3
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)	-13,9	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	-63,7	13,8	28,1

Источник: https://economy.gov.ru/material/file/0cbb5394e03169f0a18ee01d6aea7775/2023_03_01.pdf

Об индексе потребительских цен в феврале 2023 года

В феврале 2023 г. по сравнению с январем 2023 г. индекс потребительских цен составил 100,46%, по сравнению с декабрем 2022 г. – 101,30% (в феврале 2022 г. – 101,17%, по сравнению с декабрем 2021 г. – 102,17%).

Индексы потребительских цен

в процентах

	Февраль 2023 г. ¹⁾ к			Январь- февраль 2023 г. к январю- февралю 2022 г.	Справочно			
	январю 2023 г.	декабрю 2022 г.	февралю 2022 г.		февраль 2022 г. к			январь- февраль 2022 г. к январю- февралю 2021г.
					январю 2022 г.	декабрю 2021 г.	февралю 2021 г.	
Индекс потребительских цен	100,46	101,30	110,99	111,38	101,17	102,17	109,15	108,94
в том числе на: товары	100,37	101,15	110,26	110,70	101,18	102,26	110,28	110,14
продовольственные товары ²⁾	100,79	102,12	109,33	109,74	101,56	103,02	111,46	111,28
продовольственные товары без плодоовощной продукции	99,97	100,03	110,12	110,66	100,96	101,71	110,86	110,67
плодоовощная продукция	106,69	118,83	103,44	102,95	105,66	112,62	116,05	116,01
непродовольствен- ные товары	99,92	100,13	111,22	111,70	100,78	101,46	108,96	108,84
услуги	100,72	101,74	113,01	113,24	101,13	101,90	106,10	105,74
Базовый индекс потребительских цен	100,13	100,43	112,69	113,20	101,04	101,87	109,74	109,49

1) Без учета статистической информации по Донецкой Народной Республике, Луганской Народной Республике, Запорожской и Херсонской областям.

2) Включая алкогольные напитки.

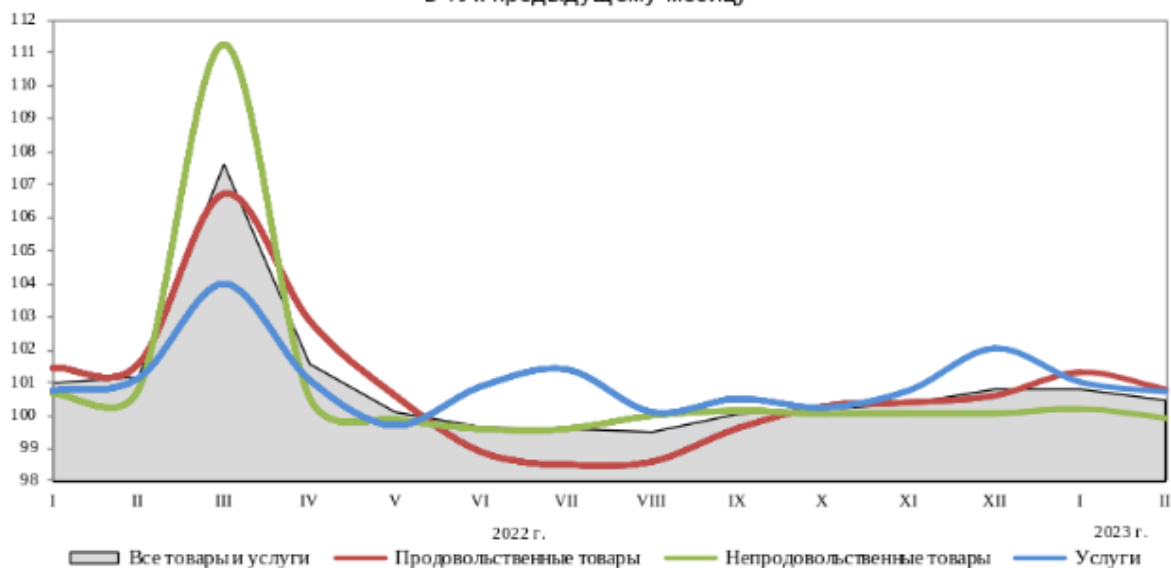
1) Без учета статистической информации по Донецкой Народной Республике, Луганской Народной Республике, Запорожской и Херсонской областям.

2) Включая алкогольные напитки.

Рост потребительских цен на 0,6% и более зафиксирован в 28 субъектах Российской Федерации. В наибольшей степени в Республике Калмыкия (на 1,2%) в связи с удорожанием продуктов питания – на 2,4%.

В Москве цены за месяц выросли на 0,5%, в Санкт-Петербурге – на 0,3% (с начала года – прирост цен составил 1,4% и 1,3% соответственно).

**Индекс потребительских цен
на конец месяца
в % к предыдущему месяцу**



Источник информации: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/35_10-03-2023.html#:~:text=no%20сравнению%20с%20январем%202023,сравнению%20с%20декабрем%202021%20г.\)](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/35_10-03-2023.html#:~:text=no%20сравнению%20с%20январем%202023,сравнению%20с%20декабрем%202021%20г.))

10.2. Основные тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан в январе 2023 года

Производство товаров и услуг

В январе 2023г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 687,2 млрд. рублей, что в действующих ценах на 4,8% меньше показателя января 2022 года.

Индекс промышленного производства в январе 2023г. по сравнению с январем 2022г. составил 100,0%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе 2023г. по сравнению с аналогичным периодом 2022г. составили: добыча полезных ископаемых - 103,2%; обрабатывающие производства - 98,4%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 98,3%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 75,8%.

В январе 2023г. предприятиями (организациями) республики 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» было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 308,0 млрд. рублей. По сравнению с январем 2022г. это составило 81,6%.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча сырой нефти и природного газа – 16,6%, производство кокса и нефтепродуктов – 26,4%, производство химических веществ и химических продуктов – 10,7%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 8,9%, производство пищевых продуктов – 7,2%.

Структура отгрузки товаров собственного производства в январе 2023г.



Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе 2023г. составил 19,7 млрд рублей, или 121,0% к уровню января 2022г.

За январь 2023г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 9,1 млрд рублей, или 154,3% к уровню января 2022г.

Жилищное строительство

В январе 2023г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 502,7 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 126,5% к уровню января 2022г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 5296 квартир общей (полезной) площадью 246,4 тыс. кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 1974 индивидуальных жилых дома общей площадью 256,3 тыс. кв. метров., что составило 51% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 129,8 кв. метра.

Строительство объектов социально-культурной сферы

В январе 2023г. в Республике Татарстан введено в эксплуатацию:

	Введено в январе 2023г.	В % к январю 2022г.
Детские оздоровительные лагеря, мест	60	-
Плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50м), кв.м	280,0	-

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-декабре 2022г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 334,1 млрд рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-декабря 2021г. – 125,9%.

Животноводство

Поголовье крупного рогатого скота на конец января 2023г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей), по расчетным данным, насчитывало 911,2 тыс. голов (на 1,6% ниже аналогичного периода 2022г.), из него коров – 325,8 тыс. голов (на 0,7% больше), свиней – 474,8 тыс. голов (на 2,6% меньше), овец и коз – 307,2 тыс. голов (на 2,7% меньше), птицы – 18677,4 тыс. голов (на 2,0% больше).

К концу января 2023г. на хозяйства населения приходилось 29,9% поголовья крупного рогатого скота (в том числе 30,6% коров), 5,2% свиней, 81,2% овец и коз (к концу января 2022г. соответственно 30,0% (31,2%), 6,6% и 80,7%).

В сельскохозяйственных организациях на конец января 2023г. по сравнению с соответствующим периодом 2022г. поголовье крупного рогатого скота снизилось на 1,5%, овец и коз – на 6,6%. Поголовье коров выросло на 1,7%, свиней – на 0,1%, птицы – на 2,7%.

В сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) надой молока на 1 корову в январе 2023г. составили 666 килограммов против 615 килограммов в январе 2022г., яйценоскость кур-несушек – 27 штук яиц, как и год назад. В январе 2023г. по сравнению с январем 2022г. в хозяйствах всех категорий, по отчетам и расчетным данным, выросло производство молока на 9,7%, яиц – на 9,8%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 2,8%.

В январе 2023г. по сравнению с соответствующим периодом 2022г. в сельскохозяйственных организациях возросла отгрузка картофеля на 23,6%, овощей – на 3,5%, молока – на 13,3%, яиц – на 11,9%.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе 2022г. составил 99,2 млрд рублей (98,1% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2022г.).

Оборот розничной торговли на душу населения в январе 2023г. составил 24798 рублей.

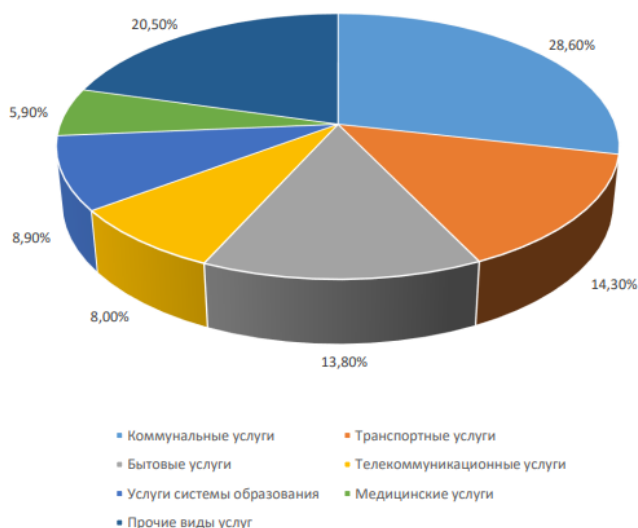
В январе 2023г. оборот розничной торговли на 91,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в общем объеме оборота розничной торговли составила 8,3%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе 2023г. составил 47,4%, непродовольственных товаров – 52,6%.

В январе 2023г. населению республики оказано платных услуг на 33,3 млрд. рублей, что с учетом индекса потребительских цен на услуги на 1,3% выше аналогичного показателя января 2022г.

В январе 2023г. в структуре объема платных услуг 79,5% приходились на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 28,6%, транспортные услуги – 14,3%, бытовые услуги – 13,8%, телекоммуникационные услуги - 8,0%, услуги системы образования – 8,9%, медицинские услуги – 5,9%.

Структура платных услуг населению в январе 2023г



Объем коммунальных услуг населению в январе 2023г. составил 9,5 млрд. рублей, или 101,5% к уровню января 2022г.

Объем бытовых услуг населению в январе 2023г. составил 4,6 млрд. рублей, или 98,1% к уровню января 2022г.

В январе 2023г. в структуре объема бытовых услуг 84,7% приходилось на долю четырех видов услуг: ремонт и строительство жилья и других построек – 39,1%, техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 32,4%, услуги парикмахерских – 8,5%, ритуальные услуги – 4,7%.

Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в январе 2023г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,5% (в январе 2022г. – 100,7%).

Индекс потребительских цен в январе 2023г. по сравнению с январем 2022г. составил 111,6%.

Индекс цен на непродовольственные товары в январе 2023г. к предыдущему месяцу составил 100,3% (в январе 2022г. – 100,4%).

Индекс цен на продовольственные товары в январе 2023г. к предыдущему месяцу составил 101,3% (в январе 2022г. – 101,5%).

Индекс тарифов на услуги в январе 2023г. относительно предыдущего месяца составил 101,5% (в январе 2022г. – 100,5%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе 2023г. по сравнению с январем 2022г. составил 86,6%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 90,0%.

Уровень жизни

Начисленная номинальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-декабре 2022г. составила 52088,6 рубля, или 115,9% по сравнению с соответствующим периодом 2021г.

Начисленная реальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-декабре 2022г. составила 101,6% по сравнению с соответствующим периодом 2021г.

Рынок труда

По итогам выборочного обследования в ноябре-декабре 2022г. - январе 2023г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2039,9 тыс. человек, или 52,4% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 1994,9 тыс. человек (97,8% рабочей силы) были заняты в экономике и 45,0 тыс. человек (2,2%) 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 62,4%.

На конец января 2023г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 7,2 тыс. человек (по оценке 0,36% рабочей силы, на конец января 2022г. – 0,52%), из них 5,8 тыс. человек получали пособие по безработице (80,4 % от общего числа зарегистрированных безработных).

Источник: https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub_3651533.pdf

10.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

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

Рынок недвижимости представляет собой систему правовых, экономических, организационных и культурных отношений между субъектами рынка недвижимости по поводу создания, формирования, распределения, обмена, потребления полезных свойств, а также прав и обязанностей, вытекающих из обладания объектов недвижимости.

Сегменты рынка недвижимости. В зависимости от цели использования выделяют жилую и приносящую доход недвижимость. В понятие жилой недвижимости входят объекты, удовлетворяющие потребность в жилье. Приносящая доход недвижимость – это объекты, удовлетворяющие потребность в получении постоянного денежного дохода от ее использования.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, укрупненно рынок можно разделить на следующие сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земли.

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям:

1. В зависимости от категории земель различают земли: сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, промышленности и иного специального назначения, особо охраняемых территорий и объектов, лесного фонда, водного фонда запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, Т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

2. В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены: для индивидуального жилищного строительства, коттеджного строительства, ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства, ведения садово-огороднического хозяйства, размещения

промышленных, коммунальных и складских объектов, размещения объектов коммерческого назначения, прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка. В зависимости от вида права на земельные участки: право собственности, право аренды, право постоянного бессрочного пользования, право пожизненного наследуемого владения; сервитут. Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности по ведению сделок с данным участком на земельном рынке.

Также, сегментация рынка земли может быть проведена и другим критериям, например: в зависимости от расстояния и престижности направления от областных и районных центров, в зависимости от размера участка, в зависимости от степени развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций) земельных участков и т.д.

Рассматриваемые в данном Отчете земельные участки относятся к категории земельных участков: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Таким образом, далее рассматривались цены предложений на продажу земельных участков под ИЖС.

10.4. Обзор рынка земельных участков Республики Татарстан

«Авито Недвижимость» провела исследование, в ходе которого стало известно, что за год спрос на земельные участки в Татарстане вырос всего на 0,9% (данные есть в распоряжении «Реального времени»).

В III квартале 2022 года, по сравнению с тем же периодом прошлого года, спрос на приобретение земельных участков в Татарстане на платформе вырос на 0,9%, а объем предложений снизился на 1,2%. При этом средняя стоимость земельных участков выросла на 39%.

В сегменте участков, подходящих *под индивидуальное жилищное строительство*, спрос и предложение в целом по России синхронно увеличились на 1%. В Татарстане стоимость участков под ИЖС увеличилась на 25% и составила 750 тыс. рублей. Интересно, что самые дорогие участки под ИЖС располагаются в Крыму (1,95 млн рублей).

В сегменте участков *сельхозназначения* за год спрос вырос на 11%, предложение — на 6%, а стоимость — на 28%. Таким образом, в III квартале 2022 года на «Авито Недвижимости» в среднем по России цена подобных участков составила 449 000 рублей.

В сегменте участков *промышленного назначения* за год спрос снизился на 1% при выросшем на 6% предложении. В Татарстане стоимость на такие объекты увеличилась на 27,7% и составила 10 215 000 рублей. Самые дорогие участки промназначения находятся в Москве — их цена составляет примерно 14 млн рублей.

Источник : <https://realnoevremya.ru/news/265293-v-tatarstane-na-09-vyros-spros-na-zemelnye-uchastki>

10.5. Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен.

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

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

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

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

В результате анализа рынка было установлено, что стоимость 1 кв. м земельных участков для жилищного строительства, сопоставимых с объектом оценки, находится в диапазоне от 390,63 руб./кв. м до 5000 руб./ кв. м, значение медианы составляет 1 814,51 руб./кв. м. Данные анализа рынка приведены в таблице ниже.

Таблица 10.1. Сведения о продаже земельных участков

№ п/ п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
1	Республика Татарстан, Лаишевский район, село Малые Кабаны, Новая улица	1 500,00	7 500 000,00	5 000,00	22.05.2023	Продам ровный участок 15 соток без каких-либо построек. Чистая трасса от города до посёлка с отсутствием пробок. Вдоль участка: свет, газ, на участке имеются садовые насаждения, завезён чернозём. Участок обнесён забором, имеются ворота. Заезд отдельный, заезд возможно организовать с двух сторон, т.к. участок расположен на повороте. Проезды широкие, снег чистится, соседи проживают круглогодично. Рассмотрю варианты обмена на недвижимость.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_2247749453
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	1 000,00	1 800 000,00	1 800,00	27.05.2023	Купить участок 10 соток ИЖС В стоимость участка включены все коммуникации: ☒ Дороги В качестве дорожного покрытия используется шлаковый щебень с послойным уплотнением вибрационным катком ☒ Электричество: Линии электроснабжения мощностью в 15 кВт по всему микрорайону ☒ Газ Проведен по всему микрорайону до границы каждого участка 📞 Звоните или пишите, ответим на все интересующие вопросы! ➤ Водоснабжение Проводится индивидуально, самостоятельным бурением Развитость инфраструктуры вас приятно удивят: магазины, аптеки, детские сады школы, больницы - все в шаговой доступности. Расположен спортивный комплекс Для ваших детей смонтированы современные и безопасные детские площадки. Участки в Биме самые приемлемые по цене и доступны для каждого покупателя. Все для будущего проживания имеется! Чтобы купить участок, 📞 звоните по указанному номеру или пишите в авито-чат! =====	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2989078001
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	1 000,00	1 700 000,00	1 700,00	28.05.2023	Купить участок 10 соток ИЖС В стоимость участка включены все коммуникации: ☒ Дороги В качестве дорожного покрытия используется шлаковый щебень с послойным уплотнением вибрационным катком ☒ Электричество: Линии электроснабжения мощностью в 15 кВт по всему микрорайону ☒ Газ Проведен по всему микрорайону до границы каждого участка 📞 Звоните или пишите, ответим на все интересующие вопросы! ➤ Водоснабжение Проводится индивидуально, самостоятельным бурением Развитость инфраструктуры вас приятно удивят: магазины, аптеки, детские сады школы, больницы - все в шаговой доступности. Расположен спортивный комплекс Для ваших детей смонтированы современные и безопасные детские площадки. Участки в Сокурах самые приемлемые по цене и доступны для каждого покупателя. Все для будущего проживания имеется! Чтобы купить участок, 📞 звоните по указанному номеру или пишите в авито-чат! Артикул: l - v 1 e 0 11 / 1 r 9	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_3020813954

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
4	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	1 000,00	1 880 000,00	1 880,00	20.05.2023	Участок 10 соток ИЖС Идеально подойдет для возведения частного строения дома. Сделан заезд - напрямую с шоссе. Участок от собственника ➡ Оставляйте ЗАЯВКУ прямо сейчас, мы подберем для Вас земельный участок под Ваш бюджет! Коммуникации: + Эл-во - 15 кВт заведено на участок + Газ - проведен на участок На территории имеется вся инфраструктура для полного проживания: ➤ Кафе, магазины, детские сады, школы, аптеки, медпункты, полицейские участки, детские и спортивные площадки ➤ Рядом есть остановки, ходят автобусы до города. Также, при покупке данного участка, мы готовы рассмотреть разные варианты взаимовыгодного сотрудничества. Звоните! Договоримся о просмотре. Артикул: а - v 6 m 15 2 / 14 1 0	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_3021520269
5	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	1 000,00	1 900 000,00	1 900,00	17.05.2023	Купить участок 10 соток ИЖС В стоимость участка включены все коммуникации: ☑ Дороги В качестве дорожного покрытия используется шлаковый щебень с послойным уплотнением вибрационным катком ☑ Электричество: Линии электроснабжения мощностью в 15 кВт по всему микрорайону ☑ Газ Проведен по всему микрорайону до границы каждого участка ☎ Звоните или пишите, ответим на все интересующие вопросы! ➤ Водоснабжение Проводится индивидуально, самостоятельным бурением Развитость инфраструктуры вас приятно удивят: магазины, аптеки, детские сады школы, больницы - все в шаговой доступности. Расположен спортивный комплекс Для ваших детей смонтированы современные и безопасные детские площадки. Участки в Сокурах самые приемлемые по цене и доступны для каждого покупателя. Все для будущего проживания имеется! Чтобы купить участок, ☎ звоните по указанному номеру или пишите в авито-чат! Артикул: f - f 7 j 10 15 / 14 h 4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_3021626258
6	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	800,00	1 237 000,00	1 546,25	28.05.2023	Участок 8,25 соток ИЖС Идеально подойдет для возведения частного строения дома. Сделан заезд - напрямую с шоссе. Участок от собственника ➡ Оставляйте ЗАЯВКУ прямо сейчас, мы подберем для Вас земельный участок под Ваш бюджет! Коммуникации: + Эл-во - 15 кВт заведено на участок + Газ - проведен на участок На территории имеется вся инфраструктура для полного проживания: ➤ Кафе, магазины, детские сады, школы, аптеки, медпункты, полицейские участки, детские и спортивные площадки	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_2988994284

№ п/ п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
						► Рядом есть остановки, ходят автобусы до города. Также, при покупке данного участка, мы готовы рассмотреть разные варианты взаимовыгодного сотрудничества. Звоните! Договоримся о просмотре. ===== Артикул: z - f 7 p 8 10 / 6 h 5	
7	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	1 000,00	800 000,00	800,00	28.05.2023	Продается земельный участок «Солнечный Берег» – 100% надёжность и официальность сделки! Участок 10 соток под ИЖС в коттеджном посёлке «Солнечный Берег» ✓ Участок рядом с Казанью, направление на автомобиле по Оренбургскому тракту. После открытия развязки, цены будут повышаться и пробок не будет! ✓ Успейте приобрести участок уже в ближайшее время Звоните прямо сейчас, мы проконсультируем по всем Вашим вопросам и подскажем как лучше сделать именно сейчас Здесь есть все необходимые коммуникации для комфортного проживания: газ, электричество, интернет, асфальт на главных дорогах, вывоз ТБО. ☎ Звоните прямо сейчас чтобы выбрать участок в коттеджном посёлке «Солнечный Берег» в рассрочку до 6-8 месяцев, напрямую от собственника участка. 👍 Рассрочка – это единственный способ зафиксировать цену участка. Успейте до повышения цен! Запишитесь на экскурсию в поселок и узнайте всё сами! Только сейчас действуют специальные условия для застройщиков. Позвоните и узнайте подробности. Артикул: k - q 13 l 9 3 / 12 n 3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._iz_hs_2988975679
8	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, Центральная ул.	1 290,00	6 450 000,00	5 000,00	14.05.2023	Продам участок для индивидуального строительства, 12,9 соток, 15 минут до города. Участок находится в самом начале поселка, ровный, незатопляемый, разделен на два участка, что позволяет построить два дома (6 соток и 6,9 соток). Асфальт до участка, заезд шириной 6 метров, электричество рядом с участком (для начала строительства предоставим электричество), в ближайшее время подведут газ, к въезду на участок. Кадастровый номер 16:24:160201:3170, присвоен адрес: ул. Центральная, д. 40В. Кадастровый номер 16:24:160201:3171, присвоен адрес: ул. Центральная, д. 40Г. На оба участка получены ГПЗК и уведомления о начале строительства домов, размерами 10 м. на 13 м. По отдельности не продаются. Торг возможен.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_129sot._iz_hs_2942054878
9	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, Административная ул., 15	1 000,00	4 200 000,00	4 200,00	17.05.2023	Продаются участки от 10 соток, совершено в новом коттеджном посёлке «Малые Кабаны», газ , электричество и асфальтированная дорога проведены	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._izhs_2898836318
10	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Малые Кабаны	1 100,00	3 200 000,00	2 909,09	27.05.2023	Продаю участок в Лаишевском р-не с Малые Кабаны, по ул. Административная д. 5/1, со всеми коммуникациями! Отличное место для постоянного проживания в экологически чистом месте. Рядом поселки Большие Кабаны, Усады, Столбище! Реальному покупателю торг	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._iz_hs_1774790565
11	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение	170 880,00	214 900 000,00	1 257,61	02.05.2023	16:24:160304:816 17 Га, готовый участок под ИЖС на первой линии По документам: Земли населенных пунктов, размещение домов индивидуальной жилой застройки Покупка сотки за 126 000, продажа за 500 000 - 800 000 Быстрый выход на сделку Большие Кабаны, рядом для ориентира: Малые Кабаны, Столбище, Кирби, Песчаные Ковали, Усады, Сокуры, Аэропорт	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1709ga_iz_hs_2929567984

№ п/ п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложени я, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
12	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище	229 386,00	450 000 000,00	1 961,76	28.05.2023	Продаю земельный участок с кадастровым номером: 16:24:150304:432 в Столбичах. Площадь: 229 386 кв.м. (22, 9 га). Категория земель: земли населенных пунктов. К территории земельного участка проходит асфальтовая дорога. Коммуникации: электричество, вода. Имеется техническая возможность для подведения газоснабжения.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_2294_ga_izhs_3027287407
13	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище	19 000,00	89 000 000,00	4 684,21	29.05.2023	Продаётся земельный участок 190сот - 1,9га ИЖС в п. Столбище рядом с КП Озерная долина, всё коммуникации вдоль участка, газ, вода, электричество, кроме центральной канализации. Состоит из пяти участков по 36,6сот и проезда, собираемся перемеживать по 10сот - 18шт. Цена в розницу 10сот-5500т.р., оптом от 9 участков - 4900т.р. Можно перевести под МКД до 4х этажей. Рядом Усадь, Кабаны.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_19ga_izhs_2725448388
14	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры, Дачная ул.	153 610,00	99 848 450,00	650,01	15.05.2023	Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов (для жилищного строительства), площадь - 15,36 га в с. Сокуры. Кадастровый номер: 16:24:240303:2092	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1536_ga_izhs_2966760427
15	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры, Дачная ул.	353 310,00	181 423 658,00	513,50	17.05.2023	Земельный участок, категория земель - индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками, площадь - 35.33 га в с. Сокуры. Кадастровый номер: 16:24:240301:1777	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3533_ga_izhs_2838936383
16	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры, Дачная ул.	179 250,00	116 509 250,00	649,98	15.05.2023	Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов (для жилищного строительства), площадь - 17,92 га в с. Сокуры. Кадастровый номер: 16:24:000000:6674	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1793_ga_izhs_2967470489
17	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Песчано- Ковалинское сельское поселение	651 740,00	638 703 240,00	980,00	12.05.2023	Кадастровый номер: 16:24:090704:1778 Готовая земля под застройку на первой линии трассы в с. Песчаные Ковали По документам: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: под жилищную застройку Можно строить как ИЖС, так и МКД. Категория земли ЖО, что дает возможность сделать ППТ и построить индивидуальные или многоквартирные дома (посодействуем с административными вопросами при необходимости) Экономика: Покупка сотки за 98 000 Под застройку попадает ~440 домовладений, по 10 соток Цена сотки земли ИЖС здесь и рядом в розницу 500 000 рублей и выше Торг обсуждаем Быстрый выход на сделку Относится к селу Песчаные Ковали, рядом для ориентира: Большие Кабаны, Малые Кабаны, Столбище, Габишево, Усадь, Аэропорт, Зеленый Бор, Боровое Матюшино	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6517_ga_izhs_3045534328
18	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, с. Тарлаши	56 980,00	29 627 520,00	519,96	25.05.2023	Продаются остатки участков ЖС, расположенные при въезде в село Тарлаши. К участкам подведено электричество, имеется проселочная дорога. Напротив маленький пруд, летом в нем обитает аист. Недалеко от участков имеется озеро Архирейское, являющееся памятником природы, охраняемое экологами. Все участки размежеваны по 14,15 сот. В общую площадь включена и дорога, вид пользования тоже ЖС. Всего 32 размежеванных участка и +участок под дорогу. Рассмотрим оптового покупателя на остатки участков. Соседние участки тоже распланированы под ИЖС, село будет застраиваться. Рядом М12, до центра города 30 мин. Село участвует в программе догазификации. вблизи указанных участков находится большая, красивая, восстановленная церковь.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_57_ga_izhs_2999565992

№ п/ п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
						также в непосредственной близости расположено кладбище, вид и доступ к которому будет перекрыт другими домами прямая продажа, сумма перечисляется на расчетный счет, возможен аккредитив в любом банке.	
19	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение	128 000,00	50 000 000,00	390,63	08.05.2023	Земельный участок ИЖС в Лаишевском районе , с.Державино,на берегу озера. Коммуникации вдоль участка. Арт. 43948788	https://www.avito.ru/la/shevo/zemelnye_uchastki/uchastok_128ga_i_zhs_2942425008
20	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Кулаевское сельское поселение	20 000,00	18 000 000,00	900,00	29.05.2023	Продаю участок ИЖС 2Га (200 соток) в новом перспективном коттеджном поселке "Верхняя Карповка" Пестречинского р-на РТ, по берегу р.Мёша. Участок размежеван на 25 участков от 6 до 12,6 соток. В настоящее время в поселке завершены работы по газификации, ведется строительство центрального водопровода, в ближайшей перспективе строительство дорог. Отличное предложение для застройщиков или инвесторов. Ожидаемый рост стоимости участков с 90000 рублей за сотку до 120000-150000 рублей за сотку в течение 1-2 лет. Цена продажи по данному предложению 90000 рублей за сотку.	https://www.avito.ru/p/estretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_i_zhs_2305226995
21	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шалинское сельское поселение, д. имени ТатЦИКа	75 000,00	45 000 045,00	600,00	24.05.2023	Продам земельный участок в экологическом месте в посёлке Татцик 7,5 га. Участок размежеван. Рядом сосновый лес, в 500 метрах река Мёша. Рядом проходит трасса М7, посёлки: Гильдеево, Богородский, 1 Мая, Шали, Ильинский. До Казани 20 минут езды. Коммуникации: газ, свет. Реальным покупателям - реальная скидка. Звоните , покажем в удобное для время.	https://www.avito.ru/p/estretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_75ga_i_zhs_3115810710
22	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна	10 000,00	15 000 000,00	1 500,00	18.05.2023	Покупайте у нас, эксклюзивный, во всех смыслах этого слова, земельный участок. Участки размежеваны, но продажа только всей территории. ИЖС. Участок на территории, которого растут многолетние богатые сосны 50% засажено и 50 % ровное поле. До Волги 500 м, в близи есть дикое озеро, которым вы будете наслаждаться наедине с природой. Газ, свет - все подведено к участку Участок подойдёт ценителям природы, охоты, рыбалки. Вы можете стать счастливым его обладателем и основать там свою фазенду или поместье, как вам будет угодно. Подробнее расскажу, и даже покажу вам это райское место. Лучше всего воочию насладиться звуками природы и услышать волшебные ароматы этой природы. Видео вышлю по запросу. Один взрослый собственник (физлицо), рассмотрим разные варианты. Звоните - и мы обязательно договоримся. Разумный торг.	https://www.avito.ru/k/azan/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot_i_zhs_2479124174
			мин	390,63			
			среднее	1 814,51			
			макс	5 000,00			

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

Основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость

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

1-й уровень

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

2-й уровень

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

3-й уровень

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

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Таблица 10.2. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

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

Факторы влияния	Учитываемые факторы
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

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

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние не недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Эксперты пытаются распознать происходящие и потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

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

Таблица 10.3. Ценообразующие факторы и обоснование их значений⁴

Наименование	Значение	
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).	
	Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.	
	Наименование	Диапазон, %
	Офисно-торговые объекты	0-20
	Производственно-складские объекты	0-30
	Земельные участки под ИЖС	0-20
	Земельные участки под коммерческие объекты	0-25
	Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30
	Земельные участки сельхозназначения	0-35
Местоположение	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.	
Физические характеристики	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%.	
Размер объекта	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.	
Техническое состояние	При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%.	

⁴ <http://xn--35-9kcqplugas2eye.xn--p1ai/poleznaya-informaciya>

Наименование	Значение
Этаж расположения объекта недвижимости	При анализе влияния этажа расположения объекта учитывается его влияние на стоимость единицы площади объекта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50% от стоимости.
Строительная характеристика объекта	Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов. Размер корректировок составляет до 40% от стоимости.
Инженерные коммуникации	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.
Передаваемые права собственности	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия финансовых расчетов при приобретении объектов	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.
Условия арендных отношений	Договора аренды в аспекте содержания и эксплуатации имущества могут иметь различные варианты, из которых можно выделить два основных:
	- Арендатор оплачивает все расходы по эксплуатации и содержанию имущества отдельно от арендной платы;
	- Оплата расходов по эксплуатации и содержанию имущества входит в арендную плату. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

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

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Состояние рынка земельных участков позволяет предположить, что использование объекта оценки в качестве земель для жилищного строительства обеспечит положительный доход и рассматривается как выполнимое в финансовом отношении.

Вывод: Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка, для которого определяется рыночная (справедливая) стоимость, является использование его как земли для жилищного строительства.

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

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

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

12.1. Порядок проведения оценочных работ

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

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

12.2. Обзор подходов к оценке

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

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

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

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

12.2.1. Подходы к оценке земельных участков

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

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

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

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

Сравнительный подход к оценке земельных участков.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Доходный подход к оценке земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного

участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

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

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Вывод об использовании подходов и методов оценки имущества

Сравнительный подход использовался для оценки земельного участка исходя из существующего на дату оценки объема информации. В рамках данного подхода применялся метод прямого сравнения продаж, исходя из количества и качества рыночной информации, использованной при расчете стоимости объекта оценки.

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

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

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

Изучение состояния и тенденции развития рынка недвижимости, особенно того сегмента, к которому относится объект оценки.

Сбор и проверка данных о сделках по продаже объектов, избранных в качестве объектов-аналогов.

Анализ и сравнение полученных данных; проведение на этой основе корректировок цен по каждому сравниваемому объекту, исходя из выявленных различий.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и определение

13.1 Выбор объектов-аналогов

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».

По результатам анализа соответствующего сегмента рынка Исполнителем были отобраны предложения по продаже сопоставимых объектов, датированных маем 2023 г., поскольку дата оценки «2» июня 2023 года.

Из всей приведенной в разделе «Анализ рынка...» рыночной выборки сопоставимых объектов Оценщиком были выбраны аналоги по критерию приближенности к среднерыночному значению и сопоставимости характеристик, площади, полноты информации, и местоположению. Данные по объектам-аналогам представлены далее.

Таблица 13.1. Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:160304:537

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
1	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Кулаевское сельское поселение	20 000,00	18 000 000,00	900,00	29.05.2023	Продаю участок ИЖС 2Га (200 соток) в новом перспективном коттеджном поселке "Верхняя Карповка" Пестречинского р-на РТ, по берегу р.Мёша. Участок размежеван на 25 участков от 6 до 12,6 соток. В настоящее время в поселке завершены работы по газификации, ведется строительство центрального водопровода, в ближайшей перспективе строительство дорог. Отличное предложение для застройщиков или инвесторов. Ожидаемый рост стоимости участков с 90000 рублей за сотку до 120000-150000 рублей за сотку в течение 1-2 лет. Цена продажи по данному предложению 90000 рублей за сотку.	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_izhs_2305226995
2	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шалинское сельское поселение, д. имени ТатЦИКа	75 000,00	45 000 045,00	600,00	24.05.2023	Продам земельный участок в экологическом месте в посёлке Татцик 7,5 га. Участок размежеван. Рядом сосновый лес, в 500 метрах река Мёша. Рядом проходит трасса М7, посёлки: Гильдеево, Богородский, 1 Мая, Шали, Ильинский. До Казани 20 минут езды. Коммуникации: газ, свет. Реальным покупателям - реальная скидка. Звоните , покажем в удобное для время.	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_75ga_izhs_3115810710
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна	10 000,00	15 000 000,00	1 500,00	18.05.2023	Покупайте у нас, эксклюзивный, во всех смыслах этого слова, земельный участок. Участки размежеваны, но продажа только всей территории. ИЖС. Участок на территории, которого растут многолетние богатые сосны 50% засажено и 50 % ровное поле. До Волги 500 м, в близи есть дикое озеро, которым вы будете наслаждаться наедине с природой. Газ, свет - все подведено к участку. Участок подойдёт ценителям природы, охоты, рыбалки. Вы можете стать счастливым его обладателем и основать там свою ферзиду или поместье, как вам будет угодно. Подробнее расскажу, и даже покажу вам это райское место. Лучше всего воочию насладиться звуками природы и услышать волшебные ароматы этой природы. Видео вышлю по запросу. Один взрослый собственник (физлицо), рассмотрим разные варианты. Звоните - и мы обязательно договоримся. Разумный торг.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot_izhs_2479124174

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



3. Выбор единицы сравнения

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

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

4. Выбор параметров сравнения.

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

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

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

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

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

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Величина корректировки определена по данным исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт»:

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3122-na-dolevuyu-sobstvennost-zemel'nogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2023-goda



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

на Долевою собственность земельного участка - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 г.)

Корректировки удельной стоимости земельного участка на долевою собственность (общую собственность) и полную собственность - определены как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевою собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью.
К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал				
№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить *	0,90	0,97	0,94
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,73	0,89	0,82

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

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

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

Оцениваемый земельный участок находится в общей долевою собственности, по объектам-аналогам реализуется право собственности. В данном случае корректировка не требуется, поскольку сделка с участком рассматривается по согласию всех собственников.

Условия финансирования. В отсутствие иной информации, Оценщик предполагает, что недвижимость будет приобретаться потенциальным покупателем без привлечения кредитных средств. Поэтому данная корректировка не вводилась.

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг определена по данным исследования Справочника оценщика



недвижимости-2022. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022г. в соответствии с таблицами:

Таблица 123. Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

Скидка на торг принята в размере 15% из верхней границы доверительного интервала для неактивного рынка, так как данные объекты менее ликвидны из-за своей площади.

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

Корректировки по второй группе элементов сравнения

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

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

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

Оцениваемый земельный участок отличается по своему местоположению с объектами-аналогами. Объект оценки находится в 23,7 км. от областного центра (г. Казань). Расстояние от объектов-аналогов до областного центра варьируется от 40 км. до 60 км.

Размер корректировки на расстояние до областного центра определялся по данным исследования Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022г. в соответствии с таблицей:

Таблица 48

Данные для корректировки цен земельных участков под жилую застройку в регионах городов с населением более 1 млн. человек в зависимости от расстояния до областного центра								
Расстояние, км	аналог							
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	
объект оценки	<10	1,00	1,41	1,66	1,84	1,99	2,18	2,43
	10-20	0,71	1,00	1,17	1,30	1,41	1,55	1,72
	20-30	0,60	0,85	1,00	1,11	1,20	1,32	1,47
	30-40	0,54	0,77	0,90	1,00	1,08	1,18	1,32
	40-50	0,50	0,71	0,83	0,92	1,00	1,09	1,22
	50-70	0,46	0,65	0,76	0,84	0,91	1,00	1,12
	70-100	0,41	0,58	0,68	0,76	0,82	0,90	1,00

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

Размер корректировки рассчитывался на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.04.2023г. <https://statrielt.ru>

Итоги расчетов **СтатРиэлт** на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,704	-0,16	$Ks = (So/Sa)^{-0,16}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,601	-0,17	$Ks = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,609	-0,20	$Ks = (So/Sa)^{-0,20}$
поселения до 50 тыс. человек	0,580	-0,23	$Ks = (So/Sa)^{-0,23}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,622	-0,30	$Ks = (So/Sa)^{-0,30}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,712	-0,31	$Ks = (So/Sa)^{-0,31}$

Так как оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги расположены в населенных пунктах с численностью до 50 тыс. человек, коэффициент торможения равен -0,23. Расчет корректировки проводился по следующей формуле: $\text{Корректировка} = (\text{Площадь ОО} / \text{Площадь ОА})^{-0,23}$,

где: ОО – объект оценки,

ОА – объект аналог.

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

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м².

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

P – поправка.

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

P – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обобщения скорректированных цен аналогов.

Расчет стоимости объекта оценки методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Таблица 13.2. Расчет стоимости объекта оценки - земельного участка, кад. № 16:24:160304:537, методом прямого сравнительного анализа продаж

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Кулаевское сельское поселение	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шалинское сельское поселение, д. имени ТатЦИКа	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна
Цена сделки руб.	?	18 000 000	45 000 045	15 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	900,00	600,00	1 500,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-15,00	-15,00	-15,00
поправка, руб.		-135,00	-90,00	-225,00
с поправкой на торг, руб.		765,00	510,00	1 275,00
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		765,00	510,00	1 275,00
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		765,00	510,00	1 275,00
Дата сделки	02.06.2023	29.05.2023	24.05.2023	18.05.2023
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		765,00	510,00	1 275,00
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Кулаевское сельское поселение	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шалинское сельское поселение, д. имени ТатЦИКа	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна
Расстояние до областного центра	Казань, 23,7 км.	Казань, 42 км.	Казань, 50 км.	Казань, 60 км.
поправка коэф-т		1,20	1,20	1,32
поправка, %		20,00	20,00	32,00
поправка, руб.		153,00	102,00	408,00
с поправкой, руб.		918,00	612,00	1 683,00
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		918,00	612,00	1 683,00
Вид разрешенного использования	для жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		918,00	612,00	1 683,00
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
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.		918,00	612,00	1 683,00
Площадь, м2	27 998,00	20 000,00	75 000,00	10 000,00
поправка на площадь, коэф.	-0,23	0,93	1,25	0,79
поправка, %		-7,45	25,44	-21,08
поправка, руб.		-68,35	155,67	-354,86
с поправкой, руб.		849,65	767,67	1 328,14
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
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.		849,65	767,67	1 328,14
Валовая коррекция, руб.		-50,35	167,67	-171,86
Абсолютная валовая коррекция, %		42,45	60,44	68,08
Обратная величина валовой коррекции	0,05	0,02	0,02	0,01
Вес при согласовании	1,00	0,43	0,30	0,27
вклад в итоговую стоимость, руб.		365,33	231,82	356,01
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	953,16			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	26 686 500			



14 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

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

15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, представленной и проанализированной в данном отчете, мы пришли к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадью 27 998 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, кадастровый №16:24:160304:537, по состоянию на 02.06.2023г. составляет с учетом округления:

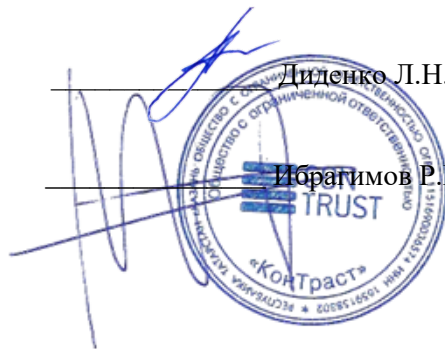
**26 686 500,00 (Двадцать шесть миллионов шестьсот восемьдесят шесть тысяч пятьсот) рублей⁵,
а именно:**

№	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб./кв. м
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадью 27 998 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, кадастровый №16:24:160304:537	27 998,00	26 686 500,00	953,16
	ИТОГО:		26 686 500,00	

Оценщик

Директор ООО «КонТраст»

Диденко Л.Н.
Ибрагимов Р.В.



⁵ Согласно ст. 146-2 пп.6 Налогового кодекса Российской Федерации сделки купли-продажи земли не облагаются НДС

ПРИЛОЖЕНИЕ

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ 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 05.06.2023, поступившего на рассмотрение 05.06.2023, 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: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129998216			
Кадастровый номер:	16:24:160304:537		
Номер кадастрового квартала:	16:24:160304		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.12.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с Малые Кабаны		
Площадь:	27998 +/- 59		
Кадастровая стоимость, руб.:	3585703.86		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	0:0:0:126		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:160304:154		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	29701, Образованием двух земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 16:24:160304:154, расположенных: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, кв-л. 160304, 154, 01/10-2021, 2021-10-01		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3C8AE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия



Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-12998216			
Кадастровый номер:		16:24:160304:537	
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 16:00-6.4166 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 16:00-6.4170 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 16:00-6.4171 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 16:00-6.4169 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	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129998216			
Кадастровый номер:		16:24:160304:537	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	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:	Граница земельного участка состоит из 3 контуров. Учетные номера контуров и их площади: 1 - 169.54 кв.м, 2 - 26793.8 кв.м, 3 - 1034.55 кв.м. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-12998216			
Кадастровый номер:		16:24:160304:537	

номера): 16:24:160304:536. 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 02.12.2021; 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 02.12.2021; 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 02.12.2021; 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 02.12.2021; 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 02.12.2021; реквизиты документа-основания: постановление "Об утверждении Обществу с ограниченной ответственностью "Газпром трансгаз Казань" схемы границ зон особого режима использования земель магистрального эстакапровода "Миннибаево-Казань" от 02.12.2010 № 2060 выдан: Исполнительный комитет; приказ от 04.02.2010 № 42 выдан: Минэкономразвития России. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.12.2021; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 08.12.2005 № 004180 выдан: Федеральная Регистрационная служба; правила охраны магистральных трубопроводов

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия



Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129998216			
Кадастровый номер:		16:24:160304:537	
		(Утверждены Минтопэнерго РФ 29.04.92, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.92 №9) от 22.04.1992 № 9 выдан: Министерство топлива и энергетики РФ, Госгортехнадзор РФ. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.12.2021; реквизиты документа-основания: письмо Министерства экономического развития РФ от 18.06.2019 № Д23и-20437 выдан: Министерство экономического развития Российской Федерации; справка от 18.06.2019 № 1-8/863 выдан: АО "РКЦ "Земля"; постановление от 08.09.2017 № №1083 выдан: Правительство Российской Федерации; свидетельство о государственной регистрации права от 29.09.2009 № 589982 выдан: Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан; письмо от 09.08.2019 № 04/3-7862 выдан: ООО "Газпром Трансгаз Казань"; приказ от 16.12.2015 № 943 выдан: Минэкономразвития Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.12.2021; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 22.06.2009 № 16-16-01/221/2009-309 выдан: Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан; заключение кадастрового инженера от 17.03.2021 № б/н выдан: Ендальцева Ольга Александровна. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.09.2022; реквизиты документа-основания: приказ от 31.03.2022 № 237-п выдан: Министерство экологии и природных ресурсов Республики Татарстан.	
Получатель выписки:		Гарифуллина Регина Ринатовна	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
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: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129998216			
Кадастровый номер:		16:24:160304:537	
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 16:24:160304:537-16/263/2021-2 02.12.2021 08:40:53
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:		02.12.2021 08:40:53
	номер государственной регистрации:		16:24:160304:537-16/263/2021-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.12.2021 по 30.06.2024 с 01.12.2021 по 30.06.2024
	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
	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
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129998216			
Кадастровый номер:		16:24:160304:537	
	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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129998216			
Кадастровый номер:		16:24:160304:537	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 9

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: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129998216			
Кадастровый номер:		16:24:160304:537	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:4000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A34CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
		инициалы, фамилия	

Лист 10

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129998216			
Кадастровый номер:		16:24:160304:537	
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 11

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129998216			
Кадастровый номер:		16:24:160304:537	
Масштаб 1:3000		Условные обозначения:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A34CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 3	Всего листов раздела 3: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129998216			
Кадастровый номер:		16:24:160304:537	
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129998216			
Кадастровый номер:		16:24:160304:537	

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
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	263°49.2'	1.58	данные отсутствуют	16:24:160304:525	данные отсутствуют
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	16:24:160304:527	данные отсутствуют
3	1.1.2	1.1.3	265°29.2'	7.62	данные отсутствуют	16:24:160304:525	данные отсутствуют
4	1.1.3	1.1.4	255°24.7'	15.09	данные отсутствуют	16:24:160304:525	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.5	255°13.0'	20.85	данные отсутствуют	16:24:160304:525	данные отсутствуют
6	1.1.5	1.1.6	255°13.0'	1.49	данные отсутствуют	16:24:160304:525	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.7	255°53.8'	20.93	данные отсутствуют	16:24:160304:525	данные отсутствуют
8	1.1.7	1.1.8	292°9.2'	30.23	данные отсутствуют	16:24:160304:525	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.9	103°56.0'	20.27	данные отсутствуют	16:24:160304:279	данные отсутствуют
10	1.1.9	1.1.10	80°46.7'	22.77	данные отсутствуют	16:24:160304:279	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.11	47°35.5'	6.57	данные отсутствуют	16:24:160304:279	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.12	28°29.8'	7.96	данные отсутствуют	16:24:160304:279	данные отсутствуют
13	1.1.12	1.1.13	41°49.2'	7.65	данные отсутствуют	16:24:160304:279	данные отсутствуют
14	1.1.13	1.1.14	54°53.3'	7.82	данные отсутствуют	16:24:160304:279	данные отсутствуют
15	1.1.14	1.1.15	82°19.3'	8.98	данные отсутствуют	16:24:160304:279	данные отсутствуют
16	1.1.15	1.1.16	86°42.5'	10.8	данные отсутствуют	16:24:160304:279	данные отсутствуют
17	1.1.16	1.1.1	147°21.5'	21.67	данные отсутствуют	16:24:160304:811(3)	данные отсутствуют
18	2.1.1	2.1.2	146°24.4'	8.15	данные отсутствуют	16:24:160304:811(2)	данные отсутствуют
19	2.1.2	2.1.3	146°26.8'	34.67	данные отсутствуют	16:24:160304:811(2)	данные отсутствуют
20	2.1.3	2.1.4	146°54.7'	58.85	данные отсутствуют	16:24:160304:811(2)	данные отсутствуют
21	2.1.4	2.1.5	146°59.9'	57.93	данные отсутствуют	16:24:160304:811(2)	данные отсутствуют
22	2.1.5	2.1.6	146°59.5'	84.92	данные отсутствуют	16:24:160304:811(2)	данные отсутствуют

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия



Лист 14

Лист № 2

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 3			Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129998216							
Кадастровый номер:				16:24:160304:537			
1	2	3	4	5	6	7	8
23	2.1.6	2.1.7	146°59.6'	29.3	данные отсутствуют	16:24:160304:811(2)	данные отсутствуют
24	2.1.7	2.1.8	238°54.3'	7.47	данные отсутствуют	16:24:160304:279	данные отсутствуют
25	2.1.8	2.1.9	254°0.7'	18.52	данные отсутствуют	16:24:160304:279	данные отсутствуют
26	2.1.9	2.1.10	244°54.1'	20.98	данные отсутствуют	16:24:160304:279	данные отсутствуют
27	2.1.10	2.1.11	235°3.7'	17.81	данные отсутствуют	16:24:160304:279	данные отсутствуют
28	2.1.11	2.1.12	217°58.3'	10.4	данные отсутствуют	16:24:160304:279	данные отсутствуют
29	2.1.12	2.1.13	197°53.8'	10.09	данные отсутствуют	16:24:160304:279	данные отсутствуют
30	2.1.13	2.1.14	233°29.3'	9.58	данные отсутствуют	16:24:160304:279	данные отсутствуют
31	2.1.14	2.1.15	314°4.9'	26.45	данные отсутствуют	16:24:160304:525	данные отсутствуют
32	2.1.15	2.1.16	320°18.3'	19.88	данные отсутствуют	16:24:160304:525	данные отсутствуют
33	2.1.16	2.1.17	75°15.4'	9.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	2.1.17	2.1.18	30°37.8'	8.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	2.1.18	2.1.19	338°39.1'	21.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	2.1.19	2.1.20	327°5.3'	40.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	2.1.20	2.1.21	318°48.1'	40.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	2.1.21	2.1.22	303°41.4'	6.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	2.1.22	2.1.23	270°0.0'	7.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	2.1.23	2.1.24	237°50.9'	8.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	2.1.24	2.1.25	225°0.0'	2.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	2.1.25	2.1.26	232°45.9'	3.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	2.1.26	2.1.27	206°16.0'	8.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	2.1.27	2.1.28	322°24.9'	20.82	данные отсутствуют	16:24:160304:525	данные отсутствуют
45	2.1.28	2.1.29	320°50.7'	9.03	данные отсутствуют	16:24:160304:525	данные отсутствуют
46	2.1.29	2.1.30	317°49.0'	8.64	данные отсутствуют	16:24:160304:525	данные отсутствуют
47	2.1.30	2.1.31	293°1.5'	13.04	данные отсутствуют	16:24:160304:525	данные отсутствуют
48	2.1.31	2.1.32	274°8.1'	8.32	данные отсутствуют	16:24:160304:525	данные отсутствуют
49	2.1.32	2.1.33	273°39.8'	20.34	данные отсутствуют	16:24:160304:525	данные отсутствуют
50	2.1.33	2.1.34	276°13.1'	4.15	данные отсутствуют	16:24:160304:525	данные отсутствуют
51	2.1.34	2.1.35	20°7.1'	15.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Лист 15

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 3		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129998216							
Кадастровый номер:				16:24:160304:537			
1	2	3	4	5	6	7	8
52	2.1.35	2.1.36	25°55.6'	56.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	2.1.36	2.1.37	32°54.7'	48.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	2.1.37	2.1.38	41°50.0'	16.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	2.1.38	2.1.39	58°51.7'	5.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	2.1.39	2.1.40	64°38.0'	12.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	2.1.40	2.1.1	88°38.8'	13.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	3.1.1	3.1.2	268°39.4'	11.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	3.1.2	3.1.3	244°54.2'	8.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	3.1.3	3.1.4	20°41.0'	22.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	3.1.4	3.1.1	146°28.3'	20.66	данные отсутствуют	16:24:160304:811(1)	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
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 3.2	Всего листов раздела 3.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
05.06.2023г. № КУВН-001/2023-129998216			
Кадастровый номер:		16:24:160304:537	

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	459767.27	1314989.61	Закрепление отсутствует	0.1
2	459767	1314978.1	Закрепление отсутствует	0.1
3	459763.3	1314970.2	Закрепление отсутствует	0.1
4	459784.49	1314978.2	Закрепление отсутствует	0.1
1	459767.27	1314989.61	Закрепление отсутствует	0.1
1	459763.31	1314992.23	Закрепление отсутствует	0.1
2	459756.52	1314996.74	Закрепление отсутствует	0.1
3	459727.63	1315015.9	Закрепление отсутствует	0.1
4	459678.32	1315048.03	Закрепление отсутствует	0.1
5	459629.74	1315079.58	Закрепление отсутствует	0.1
6	459558.53	1315125.84	Закрепление отсутствует	0.1
7	459533.96	1315141.8	Закрепление отсутствует	0.1
8	459530.1	1315135.4	Закрепление отсутствует	0.1
9	459525	1315117.6	Закрепление отсутствует	0.1
10	459516.1	1315098.6	Закрепление отсутствует	0.1
11	459505.9	1315084	Закрепление отсутствует	0.1
12	459497.7	1315077.6	Закрепление отсутствует	0.1
13	459488.1	1315074.5	Закрепление отсутствует	0.1
14	459482.4	1315066.8	Закрепление отсутствует	0.1
15	459500.8	1315047.8	Закрепление отсутствует	0.1
16	459516.1	1315035.1	Закрепление отсутствует	0.1
17	459518.6	1315044.6	Закрепление отсутствует	0.1

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия



Лист 17

Лист 17

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 3		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129998216				
Кадастровый номер:			16:24:160304:537	
1	2	3	4	5
18	459526.2	1315049.1	Закрепление отсутствует	0.1
19	459545.9	1315041.4	Закрепление отсутствует	0.1
20	459580.2	1315019.2	Закрепление отсутствует	0.1
21	459610.7	1314992.5	Закрепление отсутствует	0.1
22	459614.5	1314986.8	Закрепление отсутствует	0.1
23	459614.5	1314979.2	Закрепление отсутствует	0.1
24	459610.1	1314972.2	Закрепление отсутствует	0.1
25	459608.2	1314970.3	Закрепление отсутствует	0.1
26	459606.3	1314967.8	Закрепление отсутствует	0.1
27	459598.6	1314964	Закрепление отсутствует	0.1
28	459615.1	1314951.3	Закрепление отсутствует	0.1
29	459622.1	1314945.6	Закрепление отсутствует	0.1
30	459628.5	1314939.8	Закрепление отсутствует	0.1
31	459633.6	1314927.8	Закрепление отсутствует	0.1
32	459634.2	1314919.5	Закрепление отсутствует	0.1
33	459635.5	1314899.2	Закрепление отсутствует	0.1
34	459635.95	1314895.07	Закрепление отсутствует	0.1
35	459650.5	1314900.4	Закрепление отсутствует	0.1
36	459701.1	1314925	Закрепление отсутствует	0.1
37	459742.2	1314951.6	Закрепление отсутствует	0.1
38	459754.6	1314962.7	Закрепление отсутствует	0.1
39	459757.5	1314967.5	Закрепление отсутствует	0.1
40	459763	1314979.1	Закрепление отсутствует	0.1
1	459763.31	1314992.23	Закрепление отсутствует	0.1
1	459462.87	1315187.77	Закрепление отсутствует	0.1
2	459462.7	1315186.2	Закрепление отсутствует	0.1
3	459462.1	1315178.6	Закрепление отсутствует	0.1
4	459458.3	1315164	Закрепление отсутствует	0.1
5	459452.98	1315143.84	Закрепление отсутствует	0.1

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

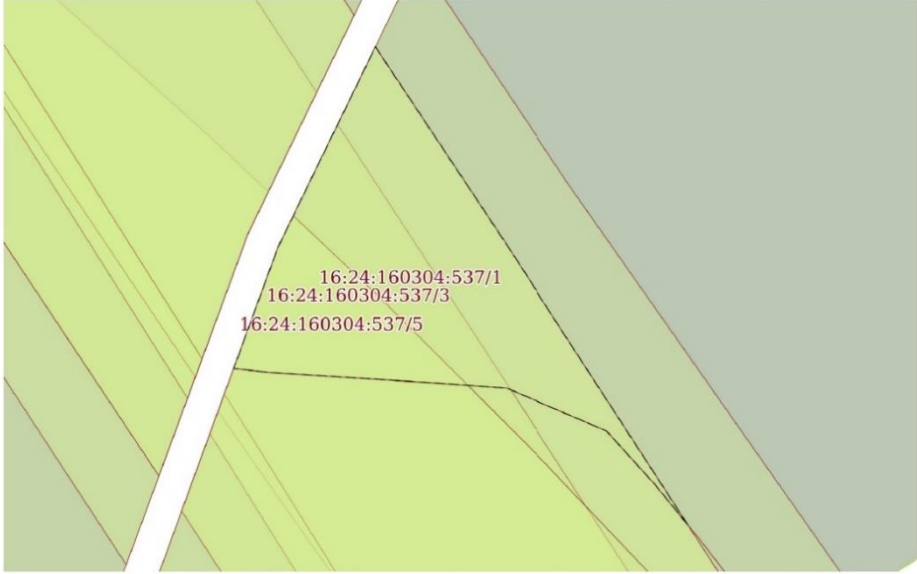
Лист 18

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 3		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 34				
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129998216				
Кадастровый номер:			16:24:160304:537	
1	2	3	4	5
6	459452.6	1315142.4	Закрепление отсутствует	0.1
7	459447.5	1315122.1	Закрепление отсутствует	0.1
8	459458.9	1315094.1	Закрепление отсутствует	0.1
9	459454.02	1315113.77	Закрепление отсутствует	0.1
10	459457.67	1315136.25	Закрепление отсутствует	0.1
11	459462.1	1315141.1	Закрепление отсутствует	0.1
12	459469.1	1315144.9	Закрепление отсутствует	0.1
13	459474.8	1315150	Закрепление отсутствует	0.1
14	459479.3	1315156.4	Закрепление отсутствует	0.1
15	459480.5	1315165.3	Закрепление отсутствует	0.1
16	459481.12	1315176.08	Закрепление отсутствует	0.1
1	459462.87	1315187.77	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 19

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: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129998216			
Кадастровый номер:		16:24:160304:537	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:24:160304:537/1	
			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

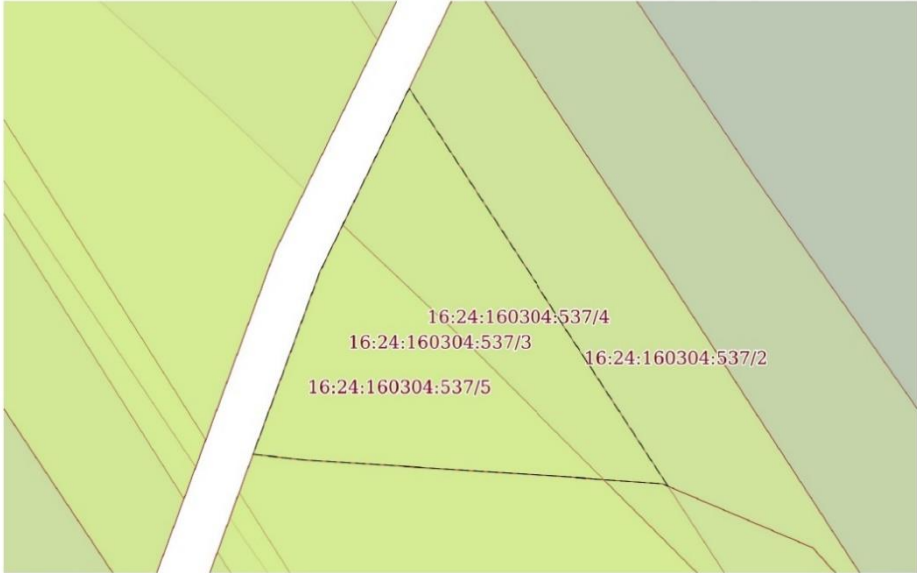


Лист 20

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129998216			
Кадастровый номер:		16:24:160304:537	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:24:160304:537/2	
Масштаб 1:900	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 21

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129998216			
Кадастровый номер:		16:24:160304:537	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:24:160304:537/3	
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 22

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129998216			
Кадастровый номер:		16:24:160304:537	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:24:160304:537/4	
			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129998216			
Кадастровый номер:		16:24:160304:537	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:24:160304:537/5	
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	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: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129998216			
Кадастровый номер:		16:24:160304:537	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
16:24:160304:537/1	950	16:24-6.465	
16:24:160304:537/2	1939	16:00-6.927	
16:24:160304:537/3	513	16:00-6.3859	
16:24:160304:537/4	950	16:00-6.3861	
16:24:160304:537/5	272	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 31.03.2022 № 237-п выдан: Министерство экологии и природных ресурсов Республики Татарстан; Содержание ограничения (обременения): Мероприятия по третьему поясу: 1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. 2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора. 3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. 4. Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих 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. 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: 16:24-6.2460; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третий пояс зоны санитарной охраны (ЗСО) водозаборных скважин №№ 1-3 филиала ЧКОО «Бергкамп Лоджистикс Б.В.», расположенных по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский район, с. Столбище, ул. Советская, д.271 складской комплекс «Q-Park Kazan»; Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-12998216			
Кадастровый номер:		16:24:160304:537	
	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, 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: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129998216			
Кадастровый номер:		16:24:160304:537	
		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: постановление "Об утверждении Обществу с ограниченной ответственностью "Газпром трансгаз Казань" схемы границ зон особого режима использования земель магистрального этанопровода "Миннибаево-Казань" от 02.12.2010 № 2060 выдан: Исполнительный комитет; приказ от 04.02.2010 № 42 выдан: Минэкономразвития России; Содержание ограничения (обременения): Правила охраны магистральных трубопроводов (Утверждены Минтопэнерго РФ 29.04.92, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.92 №9); Реестровый номер границы: 16:24-6.465; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона магистрального этанопровода «Миннибаево – Казань», резервной нитки этанопровода «Миннибаево – Казань» (переход р.Меша), резервной нитки этанопровода «Миннибаево – Казань» (переход р.Кама); Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций	
	Весь	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 08.12.2005 № 004180 выдан: Федеральная Регистрационная служба; правила охраны магистральных трубопроводов (Утверждены Минтопэнерго РФ 29.04.92, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.92 №9) от 22.04.1992 № 9 выдан: Министерство топлива и энергетики РФ, Госгортехнадзор РФ; Содержание ограничения (обременения): В охраняемых зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности: а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты; б) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов; в) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей; г) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129998216			
Кадастровый номер:		16:24:160304:537	
	(устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции; д) бросать якоря, проходить с отяжеленными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралями, производить дноуглубительные и землечерпальные работы; е) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня. В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается: а) возводить любые постройки и сооружения на расстоянии ближе 1000 м от оси аммиакопровода запрещается: строить коллективные сады с жилыми домами, устраивать массовые спортивные соревнования, соревнования с участием зрителей, купания, массовый отдых людей, любительское рыболовство, расположение временных полевых жилищ и станов любого назначения, загоны для скота; б) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать конюшни, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда; в) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды; г) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы; д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта. Письменное разрешение на производство взрывных работ в охранных зонах трубопроводов выдается только после представления предприятием, производящим эти работы, соответствующих материалов, предусмотренных действующими Едиными правилами безопасности при взрывных работах; е) производить геолого-съемочные, геолого-разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов). Предприятия и организации, получившие письменное разрешение на ведение в охранных зонах трубопроводов работ, обязаны выполнять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность трубопроводов и опознавательных знаков, и несут ответственность за повреждение последних.; Реестровый номер границы: 16:00-6.927; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона линейного сооружения - имущественного комплекса "Управление этиленопроводов": цеха №№2201-2205; нежилого, инв. №149/1; ОАО "Нижнекамскнефтехим"; РТ, Лаишевский, Рыбнослободский и Алексеевский районы; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций		
Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письмо Министерства экономического развития РФ от 18.06.2019 № Д23и-20437 выдан: Министерство экономического развития Российской Федерации; справка от 18.06.2019 № 1-8/863 выдан: АО "РКЦ "Земля"; постановление от 08.09.2017 № №1083 выдан: Правительство Российской Федерации; свидетельство о государственной регистрации права от 29.09.2009 № 589982 выдан: Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан; письмо от 09.08.2019 № 04/3-7862 выдан: ООО "Газпром Трансгаз Казань";		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-12998216			
Кадастровый номер:		16:24:160304:537	
		приказ от 16.12.2015 № 943 выдан: Минэкономразвития Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Согласно Постановления Правительства РФ от 08.09.2017г. № 1083 "Об утверждении Правил охраны магистральных газопроводов и о внесении изменений в Положение о представлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах", в охранных зонах запрещается: а) перемещать, засыпать, повреждать и разрушать контрольно-измерительные и контрольно-диагностические пункты, предупредительные надписи, опознавательные и сигнальные знаки местонахождения магистральных газопроводов; б) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи, калитки ограждений узлов линейной арматуры, двери установок электрохимической защиты, люки линейных и смотровых колодцев, открывать и закрывать краны, задвижки, отключать и включать средства связи, энергоснабжения, устройства телемеханики магистральных газопроводов; в) устраивать свалки, осуществлять сброс и слив едких и коррозионно-агрессивных веществ и горюче-смазочных материалов; г) складировать любые материалы, в том числе горюче-смазочные, или размещать хранилища любых материалов; д) повреждать берегозащитные, водовыпускные сооружения, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие магистральный газопровод от разрушения; е) осуществлять постановку судов и плавучих объектов на якорь, добычу морских млекопитающих, рыболовство придонными орудиями добычи (вылова) водных биологических ресурсов, плавание с вытравленной якорь-цепью; ж) проводить дноуглубительные и другие работы, связанные с изменением дна и берегов водных объектов, за исключением работ, необходимых для технического обслуживания объекта магистрального газопровода; з) проводить работы с использованием ударно-импульсных устройств и вспомогательных механизмов, сбрасывать грузы; и) осуществлять рекреационную деятельность, кроме деятельности, предусмотренной подпунктом "ж" пункта 6 настоящих Правил, разводить костры и размещать источники огня; к) огораживать и перегораживать охранные зоны; л) размещать какие-либо здания, строения, сооружения, не относящиеся к объектам, указанным в пункте 2 настоящих Правил, за исключением объектов, указанных в подпунктах "д" - "к" и "м" пункта 6 настоящих Правил; м) осуществлять несанкционированное подключение (присоединение) к магистральному газопроводу; Реестровый номер границы: 16:00-6.3859; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона сооружения (магистральный газопровод Миннибаево-Казань на участках от 0,00 км. до 80,0 км; от 80,0 км. до 297,0 км.); Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 1	
Весь	вид ограничения (обременения):	ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-12998216			
Кадастровый номер:		16:24:160304:537	
	Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 22.06.2009 № 16-16-01/221/2009-309 выдан: Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан; заключение кадастрового инженера от 17.03.2021 № б/н выдан: Ендальцева Ольга Александровна; Содержание ограничения (обременения): Согласно Постановления Правительства РФ от 8 сентября 2017 № 1083 "Об утверждении Правил охраны магистральных газопроводов" в охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности: а) перемещать, засыпать, повреждать и разрушать контрольно-измерительные и контрольно-диагностические пункты, предупредительные надписи, опознавательные и сигнальные знаки местонахождения магистральных газопроводов; б) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных пунктов на кабельных линиях связи, калитки ограждений узлов линейной арматуры, двери установок электрохимической защиты, люки линейных и смотровых колодцев, открывать и закрывать краны, задвижки, отключать и включать средства связи, энергоснабжения, устройства телемеханики магистральных газопроводов; в) устраивать свалки, осуществлять сброс и слив едких и коррозионно-агрессивных веществ и горюче-смазочных материалов; г) складировать любые материалы, в том числе горюче-смазочные, или размещать хранилища любых материалов; д) повреждать берегозащитные, водовыпускные сооружения, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие магистральный газопровод от разрушения; е) осуществлять постановку судов и плавучих объектов на якорь, добычу морских млекопитающих, рыболовство придонными орудиями добычи (вылова) водных биологических ресурсов, плавание с выпущенной якорь-цепью; ж) проводить дноуглубительные и другие работы, связанные с изменением дна и берегов водных объектов, за исключением работ, необходимых для технического обслуживания объекта магистрального газопровода; з) проводить работы с использованием ударно-импульсных устройств и вспомогательных механизмов, сбрасывать грузы; и) осуществлять рекреационную деятельность, кроме деятельности, предусмотренной подпунктом "ж" пункта 6 настоящих Правил, разводить костры и размещать источники огня; к) огораживать и перегораживать охранные зоны; л) размещать какие-либо здания, строения, сооружения, не относящиеся к объектам, указанным в пункте 2 настоящих Правил, за исключением объектов, указанных в подпунктах "д" - "к" и "м" пункта 6 настоящих Правил; м) осуществлять несанкционированное подключение (присоединение) к магистральному газопроводу; Реестровый номер границы: 16:00-6.3861; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона сооружения (Магистральный этанопровод "Миннибаево-Казань"); Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 1		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3C48E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	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: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129998216			
Кадастровый номер:		16:24:160304:537	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 16:24:160304:537/1

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	459617.28	1314949.52	-	-
2	459622.1	1314945.6	-	-
3	459628.5	1314939.8	-	-
4	459633.6	1314927.8	-	-
5	459634.2	1314919.5	-	-
6	459635.5	1314899.2	-	-
7	459635.95	1314895.07	-	-
8	459650.5	1314900.4	-	-
9	459674.44	1314912.04	-	-
10	459650.17	1314928.17	-	-
1	459617.28	1314949.52	-	-

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия



Лист 31

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 5		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 34
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-12998216				
Кадастровый номер:		16:24:160304:537		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:160304:537/2				
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	459608.15	1314970.24	-	-
2	459606.3	1314967.8	-	-
3	459598.6	1314964	-	-
4	459615.1	1314951.3	-	-
5	459622.1	1314945.6	-	-
6	459628.5	1314939.8	-	-
7	459633.6	1314927.8	-	-
8	459634.2	1314919.5	-	-
9	459635.5	1314899.2	-	-
10	459635.95	1314895.07	-	-
11	459650.5	1314900.4	-	-
12	459684.95	1314917.15	-	-
13	459657.86	1314935.33	-	-
1	459608.15	1314970.24	-	-

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия



Лист 32

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 5		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 34				
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129998216				
Кадастровый номер:		16:24:160304:537		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:160304:537/3				
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	459633.4	1314928.26	-	-
2	459633.6	1314927.8	-	-
3	459634.2	1314919.5	-	-
4	459635.5	1314899.2	-	-
5	459635.95	1314895.07	-	-
6	459650.5	1314900.4	-	-
7	459665.15	1314907.52	-	-
8	459643.43	1314921.73	-	-
1	459633.4	1314928.26	-	-

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 33

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 5		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 34				
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129998216				
Кадастровый номер:			16:24:160304:537	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:160304:537/4				
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	459617.26	1314949.54	-	-
2	459622.1	1314945.6	-	-
3	459628.5	1314939.8	-	-
4	459633.6	1314927.8	-	-
5	459634.2	1314919.5	-	-
6	459635.5	1314899.2	-	-
7	459635.95	1314895.07	-	-
8	459650.5	1314900.4	-	-
9	459674.44	1314912.04	-	-
10	459650.18	1314928.17	-	-
1	459617.26	1314949.54	-	-

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия



Лист 34

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 5		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 34				
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129998216				
Кадастровый номер:		16:24:160304:537		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:160304:537/5				
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	459633.94	1314923.11	-	-
2	459634.2	1314919.5	-	-
3	459635.5	1314899.2	-	-
4	459635.95	1314895.07	-	-
5	459650.5	1314900.4	-	-
6	459654.24	1314902.22	-	-
7	459644.55	1314912.47	-	-
1	459633.94	1314923.11	-	-

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_izhs_2305226995

avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_izhs_2305226995

Участок 2 га (ИЖС)

18 000 000 Р

90 000 ₽ за сотку

8 960 036-53-70

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть проект? Нет, проект

Когда можно посмотреть? Когда можно посмотреть

Готовность: Недвижимость
Агентство
На Авито с января 2019
Рейтинг: проверен

Подписаться на новости

Копировать ссылку
Андрей

Готовность: Недвижимость
Все операции с недвижимостью с максимальной безопасностью

Участок 10 сот.
ИЖС
2 300 000 Р

24. апр 2020, 21:37
5 800 000 Р

24. апр 2020, 13:31
9 500 000 Р

Об участке

Площадь: 200 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Республика Татарстан, Пестречинский р.н., Кулаевское сельское поселение

Показать карту

Описание

Продается участок ИЖС 2Га (200 соток) в новом перспективном коттеджном поселке "Вершина Карповка" Пестречинского р-на РТ, по берегу р.Мыш. Участок размещен на 25 участках от 6 до 12,6 соток. В настоящее время в поселке завершены работы по газификации, ведется строительство центрального водопровода, в ближайшем перспективе строительство дорог. Отличное предложение для застройщиков или инвесторов. Ожидаемый рост стоимости участка: + 90000 рублей за сотку до 120000-150000 рублей за сотку в течение 1-2 лет. Цена продажи по данному предложению 90000 рублей за сотку.

№ 2305226995 - январь в 17:52 - 750 просмотров (10 загрузок)

Показывать

https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_75ga_izhs_3115810710

avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_75ga_izhs_3115810710

Участок 7,5 га (ИЖС)

45 000 045 Р

60 000 ₽ за сотку

8 917 270-25-32

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть проект? Нет, проект

Когда можно посмотреть? Когда можно посмотреть

Готовность: Недвижимость
Агентство
На Авито с января 2016
Рейтинг: проверен

Подписаться на новости

Копировать ссылку
официальное Аватар

Об участке

Площадь: 750 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Республика Татарстан, Пестречинский р.н., Шаляповское сельское поселение, д. имени ТитЛМКА

Показать карту

Описание

Продается земельный участок в экологическом месте в поселке Татчань 7,5 га. Участок расположен: Рядом сосновый лес, в 500 метрах река Мыш. Рядом проходит: трасса М7, поселки: Гельдеево, Богородский, 1 Мая, Шаля, Ильинский. До Казани 20 минут езды. Коммуникации: газ, свет. Реальным покупателям - реальная скидка. Занятые поселение и удобный для жизни.

№ 3115810710 - 24 мая в 15:12 - 26 просмотров (10 загрузок)

Показывать

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot_izhs_2479124174

Новая вкладка x Участок 100 сот. (ИЖС) на п. x Яндекс Карты x индекс тер с января 2001 г. x Купить земельный участок x +

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot_izhs_2479124174

Стопблиц - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Поселения (ИЖС)

Участок 100 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



15 000 000 Р
150 000 Р за сотку
или предложите свою цену

8 958 746-82-47

Написать сообщение
Отзыв

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство
Завершено 348 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо
АН Адреса

Об участке
Площадь: 100 сот. Расстояние до центра города: 37 км

Новая вкладка x Участок 100 сот. (ИЖС) на п. x Яндекс Карты x индекс тер с января 2001 г. x Купить земельный участок x +

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot_izhs_2479124174

Об участке
Площадь: 100 сот. Расстояние до центра города: 37 км

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна [Показать карту](#)

Описание
Покупайте у нас, эксклюзивный, во всех смыслах этого слова, земельный участок. Участки размежеваны, но продажа только всей территории. ИЖС. Участок на территории, которого растут многолетние богатые сосны 50% засажено и 50 % ровное поле. До Волги 500 м, вблизи есть дикое озеро, которым вы будете наслаждаться наедине с природой. Газ, свет - все подведено к участку. Участок подойдет ценителям природы, охоты, рыбалки. Вы можете стать счастливым его обладателем и основать там свою ферму или поместье, как вам будет угодно. Подробнеее расскажу, и даже покажу вам это райское место. Лучшие всего ввочно насладиться звуками природы и услышать волшебные ароматы этой природы. Видео вышло по запросу. Один взрослый собственник (физлицо), рассмотрим разные варианты. Звоните - и мы обязательно договоримся. Разумный торг.

№ 2479124174 - 18 мая в 14:55 - 4117 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления



15 000 000 Р
150 000 Р за сотку
или предложите свою цену

8 958 746-82-47

Написать сообщение
Отзыв

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство
Завершено 348 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо
АН Адреса



ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ





Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

дубликат
от 08.11.2018



Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г.
в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Диденко Лариса Николаевна

является членом

Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер
дата включения в реестр

495
18 июля 2007

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным
законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор



Демчева А.Г.

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации
оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024254-1

« 08 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Диденко Ларисе Николаевне

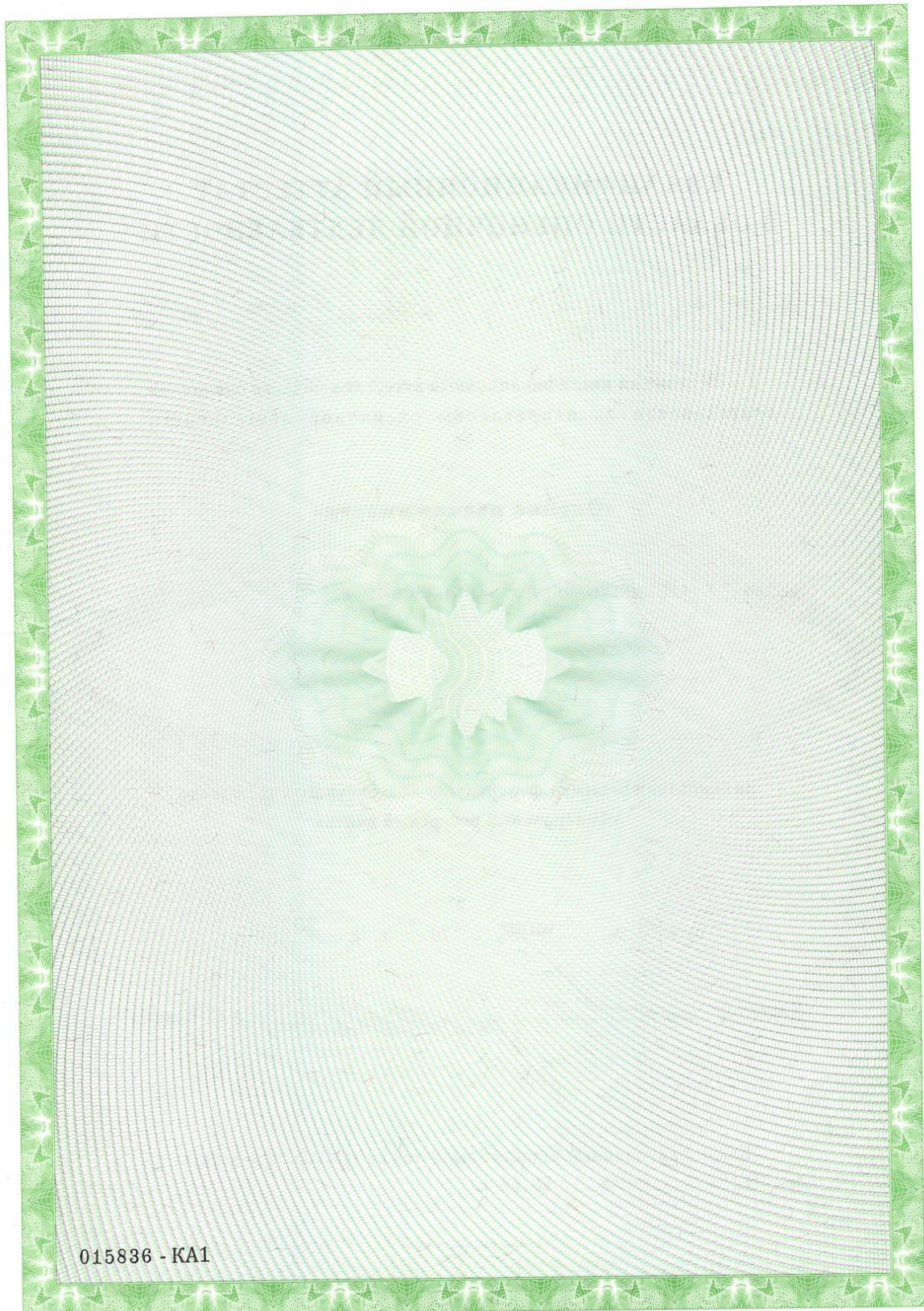
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » июля 20 21 г. № 207

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » июля 20 24 г.





СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 23490B4000002-00001

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – ДИДЕНКО ЛАРИСА НИКОЛАЕВНА.

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:

- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;

- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);

- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

Страховая сумма

С «27» января 2023 г. по «02» февраля 2023 г. –
300 000 руб. 00 коп.

(Триста тысяч рублей 00 копеек);

С «03» февраля 2023 г. по «26» января 2024 г. –
5 000 000 руб. 00 коп.

(Пять миллионов рублей 00 копеек)

Страховая премия

- уплаченная страховая премия

1 000 руб. 00 коп. (Одна тысяча рублей 00 копеек);

- страховая премия, подлежащая оплате –

2 500 руб. 00 коп. (Две тысячи пятьсот рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ

(в % от страховой суммы)

0,07% от страховой суммы

**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ
СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «08» февраля 2023 г.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ:**

с «27» января 2023 г.

по «26» января 2024 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10 % от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а так же на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

Страховой полис № 23490B4000002-00001 выдан взамен полиса № 23490B4000002 от «24» января 2023 г.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4

От имени Страховщика:  Т.С. Тарасова/

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи: «03» февраля 2023 г.



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



РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, 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 № 922/2342493929

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г.Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагорный, проезд Нагорный, д. 6, стр. 9, Этаже 3, комната 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 «13» марта 2023 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 26.03.2023г. по 24 часа 00 минут 25.03.2024г.
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 № 922/2342493929 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е.
	Код 19334524

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

