ASSISTANCE TO BUSINESS

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

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

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

ОТЧЕТ № 5172

об определении справедливой стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:160303:4358, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 815 011 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение

Заказчик: ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт»

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки:	19.08.2025г.
Дата составления отчета:	19.08.2025г.

Казань 2025г.

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО 3

1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 7

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ 9

4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ 11

5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ 21

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 24

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 37

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 37

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 45

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 54

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 55

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 56

ПРИЛОЖЕНИЕ 57

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Техническим заданием № 191 от 23.07.2025 г. к договору №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенному между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка объекта:

- Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 815 011 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение.

Дата определения стоимости объекта оценки - 19.08.2025г.

Вид стоимости - справедливая стоимость.

Оценка проводилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200: «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III), «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»,утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик: стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 19.08.2025г. округленно составляет:

316 891 000 (Триста шестнадцать миллионов восемьсот девяносто одна тысяча) рублей *

№	Наименование	Кадастровый №	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 815 011 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	16:24:160303:4358	815 011	316 891 000

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

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

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

Оценщик _____ Носова И.П.

1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 815 011 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение.
Имущественные права на объект оценки	Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Закрытый паевый инвестиционный рентный фонд "Ак Барс-Горизонт" Ограничения (обременения): Доверительное управление, аренда, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность Ограничения (обременения): - Доверительное управление, - Аренда, Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
Цель оценки (необходимость проведения оценки [1])	Определение стоимости объекта оценки для определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, для определения целесообразности (эффективности) совершаемых Заказчиком сделок с имуществом, составляющим Фонд, а также для принятия Заказчиком иных решений по доверительному управлению Фондом. Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на 14.02.2024 г.)
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость объекта оценки Предпосылки стоимости – стандартные рыночные (при наиболее эффективном использовании). Основания для установления предпосылок: Приказ Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений …» установлено, что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость». Справедливая стоимость объекта оценки определяется в отчете как иная расчетная величина. Иные расчетные величины: справедливая стоимость объекта оценки (определение справедливой стоимости закреплено в Приказе Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений …»).
Дата оценки	19.08.2025г.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 19.08.2025г.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	Выписка из ЕГРН Договор аренды земельного участка № ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 г. и дополнительные соглашения к нему.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются

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

Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления технического задания	На дату составления задания на оценку специальных допущений не предусмотрено. В процессе формирования отчета об оценке выявленные специальные допущения будут отражены в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)»
Ограничения оценки	Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено. Оценка проводится с проведением осмотра.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течении 6 месяцев с даты составления отчета об оценке
Форма составления отчета	Отчет составляется на бумажном носителе и/или в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика. 2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки. 7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки. 8. Мнение Исполнителя относительно вида стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные

	заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях. 9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно вида стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».
Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты	1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ (с изменениями на 14.02.2024 г.) 2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе: - «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» − «Виды стоимости (ФСО II)» − «Процесс оценки (ФСО III)» − «Задание на оценку (ФСО IV)» − «Подходы и методы оценки (ФСО V)» − «Отчет об оценке (ФСО VI)» Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (с изменениями на 14.04.2022 г.). 4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации. 5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	Техническое задание № 191 от 23.07.2025 к Договору № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке, заключенному между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт»
Порядковый номер отчета:	5172
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	19.08.2025г.
Дата осмотра	23.07.2025г.
Дата составления отчета	19.08.2025г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 815 011 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Объект оценки	Стоимость по подходу, руб. / вес подхода		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
		-	1,00	-
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 815 011 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение.	не применялся	316 891 000	не применялся

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 19.08.2025г. составляет с учетом округления:

316 891 000 (Триста шестнадцать миллионов восемьсот девяносто одна тысяча) рублей *

№	Наименование	Кадастровый №	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 815 011 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	16:24:160303:4358	815 011	316 891 000

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

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 Оценщика.

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

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

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

6. 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. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	
Фамилия, имя, отчество	Носова Ирина Петровна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет». № 000605 от 23.01.2019г. (Регистрационный номер 1757, включен в реестр членов 17.08.2015г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №060005887 выдан Институтом непрерывного образования НОУ ВПО Институт управления «ТИСБИ»
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 039003-1 от 19.06.2024 г., действующий до 19.06.2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	№922/2681786408 от 17.09.2024г. выдан Страховым обществом РЕСО-ГАРАНТИЯ, срок действия с 02.10.2024г. по 01.10.2025г., страховая сумма 30 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrust.bz; Т.277-73-62
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	
Полное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт»,
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт»,
Реквизиты (ОГРН, ИНН/КПП)	ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002г.
Место нахождения	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1
СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»
Сокращенное наименование	ООО «КонТраст»
Основной государственный регистрационный номер	1151690036574, дата присвоения 29.04.2015г
Место нахождения	420059, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 8д, помещ. 1007
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/2769669103 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2025 г. по 25.03.2026 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	• Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке; • Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве; • Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя; • Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.
ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ	
Наименованное	Не привлекались

Контактная информация	
Квалификация	-
Опыт	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-
ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Представитель ООО «КонТраст» Гарифуллина Ирина Сергеевна
Квалификация привлеченного специалиста	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	Осмотр и фотофиксация объекта оценки

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

4.1. 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.

4.2. Специальные стандарты оценки

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

4.3. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

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

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

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

- ✓ осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций;
- ✓ осуществление экспертизы отчетов».

Указанные стандарты использовались в соответствии с членством оценщика в СРО.

4.4. 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.

5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: недвижимое имущество, составляющее паевой инвестиционный Фонд, а именно:

– Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 815 011 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение.

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

- Выписка из ЕРГН от 08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004.
- Договор аренды земельного участка № ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 г. и дополнительные соглашения к нему.

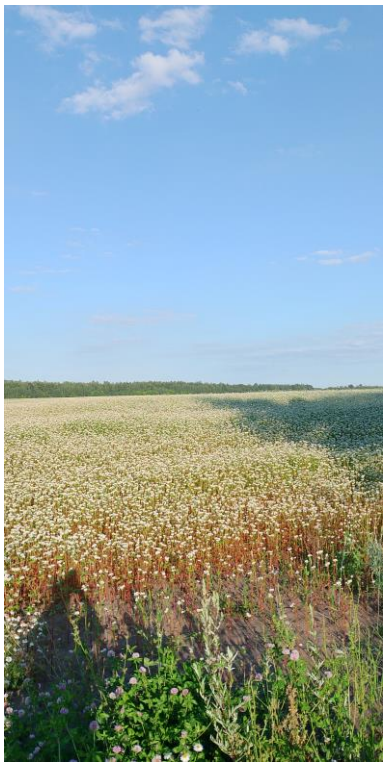
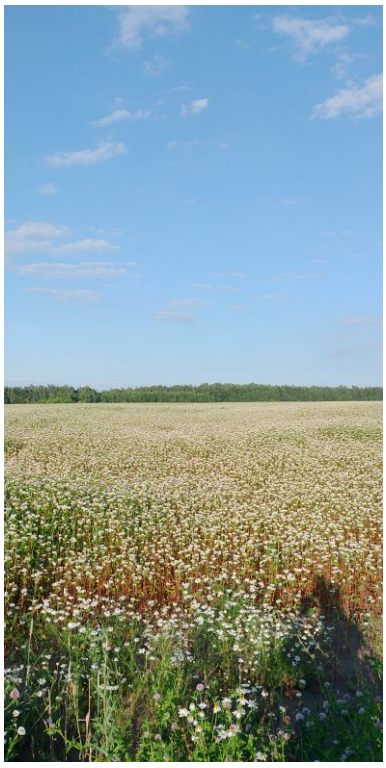
Кроме того, для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки использовались следующие источники:

1. Интернет-сервис «Яндекс. Карты» - https://yandex.ru/maps/.
2. Данные Публичной кадастровой карты: https://nspd.gov.ru/map?zoom=15.360402032070299&coordinate_x=5488757.645869699&coordinate_y=7482549.218013665&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=%E8%B7%A9%2C%E8%B3%91.
3. Иные источники информации. Для удобства чтения ссылки приведены в тексте отчета.

5.2. Осмотр объекта оценки

Согласно п.5 ФСО №7, «при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра».

Оценка проводится с проведением осмотра. Осмотр объекта оценки произведен представителем ООО «КонТраст» с выездом на 23.07.2025 г. Информация о специалисте представлена в соответствующем разделе отчета.





5.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

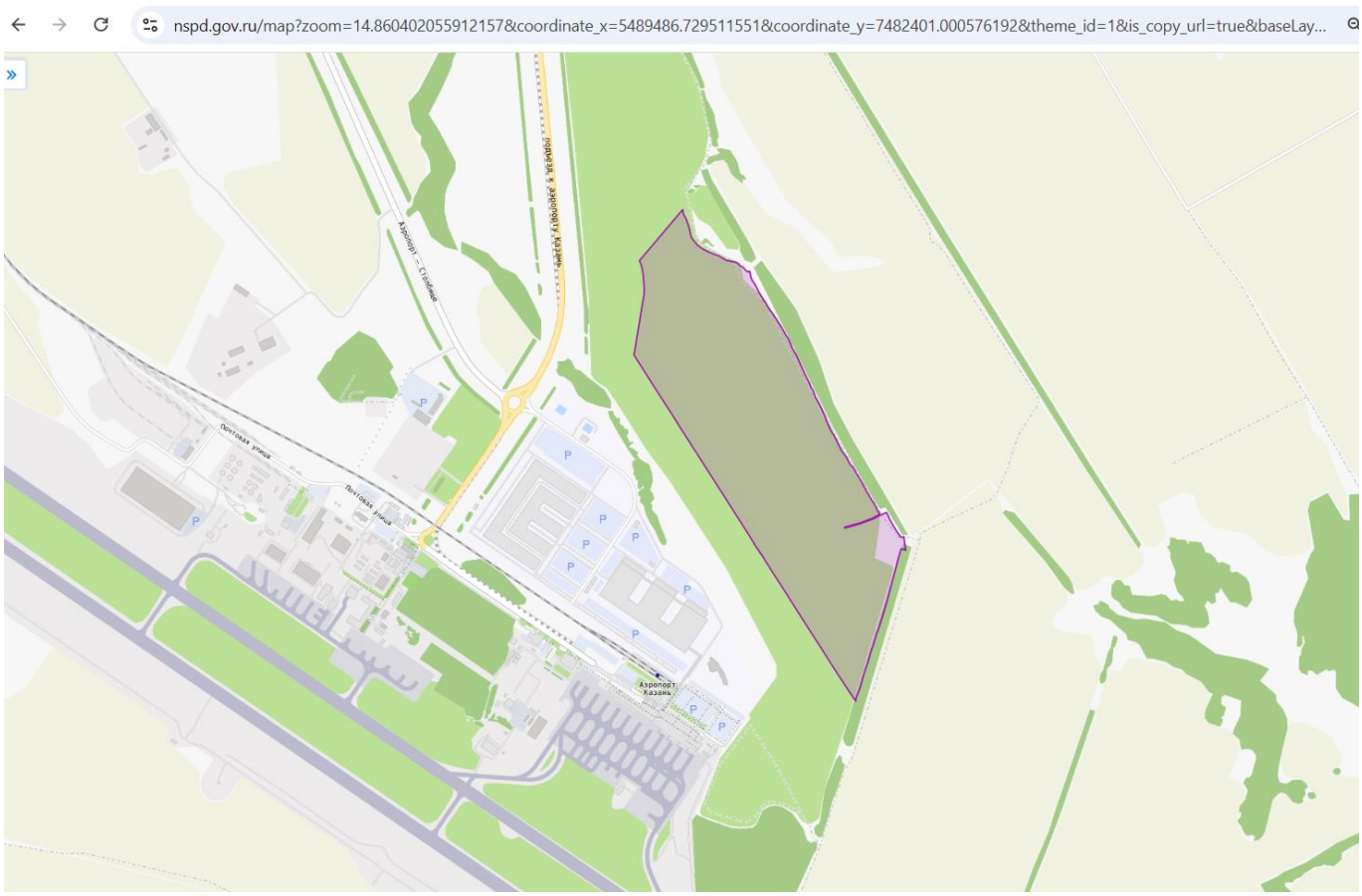
Таблица 5.1. Общие сведения об объекте оценки

Сведения о земельном участке	
Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 815 011 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение
Кадастровый номер	16:24:160303:4358
Площадь, кв.м.	815 011
Адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Кадастровая стоимость, руб.	2718061,68
Балансовая стоимость, руб.	данные не предоставлены
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность № 16:24:160303:4358-16/130/2024-1 от 19.02.2024
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «АК БАРС-Горизонт»
Обременения (обременения)	№ 16:24:160303:4358-16/130/2024-7 от 19.02.2024 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 16:24:160303:4358-16/130/2024-5 от 19.02.2024 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 16:24:160303:4358-16/130/2024-6 от 19.02.2024 № 16:24:160303:4358-16/134/2024-8 от 25.04.2024 № 16:24:160303:4358-16/132/2024-11 от 23.07.2024 Доверительное управление № 16:24:160303:4358-16/130/2024-2 от 19.02.2024 № 16:24:160303:4358-16/261/2024-12 от 10.09.2024 № 16:24:160303:4358-16/136/2024-13 от 12.12.2024 Аренда № 16:24:160303:4358-16/136/2025-15 от 23.01.2025 № 16:24:160303:4358-16/136/2025-16 от 23.01.2025

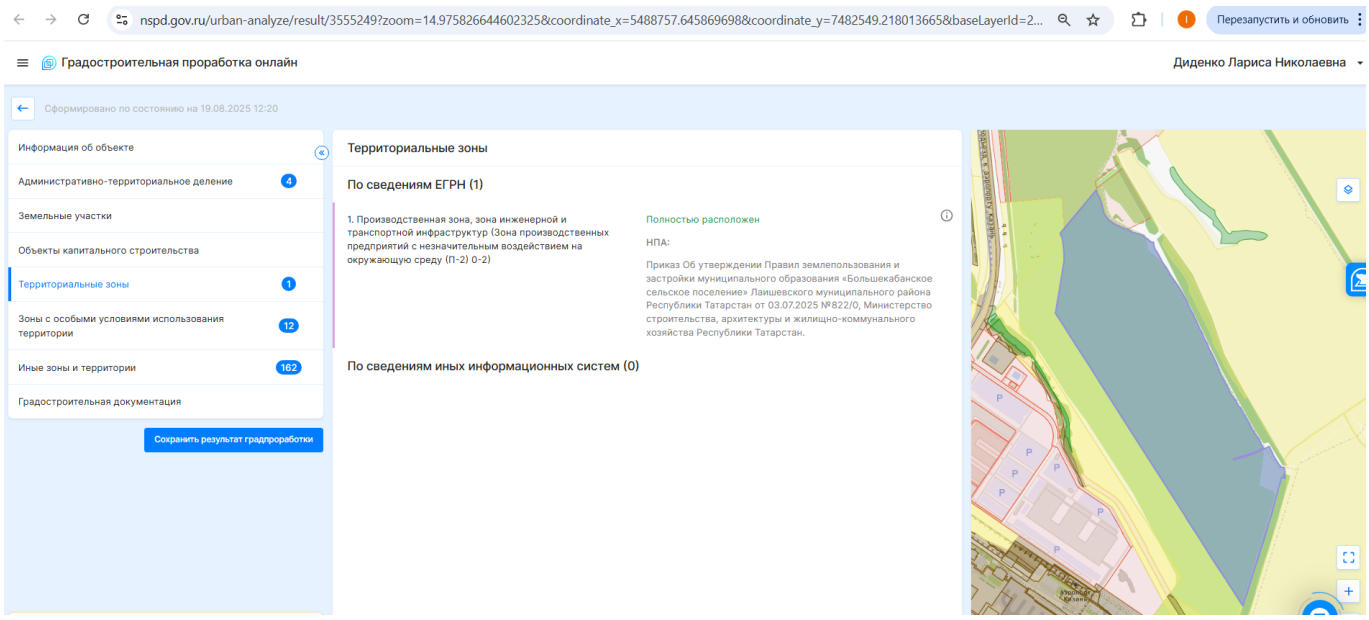
РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001



Конфигурация земельного участка. Источник: https://nspd.gov.ru/map?zoom=14.860402055912157&coordinate_x=5489486.729511551&coordinate_y=7482401.000576192&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=%E8%B7%A9%2C%E8%B3%91.



Территориальная зона земельного участка согласно ген.плану района
Источник: https://nspd.gov.ru/urban-analyze/result/3555249?zoom=14.975826644602325&coordinate_x=5488757.645869698&coordinate_y=7482549.218013665&baseLayerId=235

Территориальные зоны
По сведениям ЕГРН (1)
1. Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур (Зона производственных предприятий с незначительным воздействием на окружающую среду (П-2) 0-2)

Полностью расположен

НПА:

Приказ Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Большекабанское сельское поселение» Лаишевского муниципального района Республики Татарстан от 03.07.2025 №822/0, Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан.

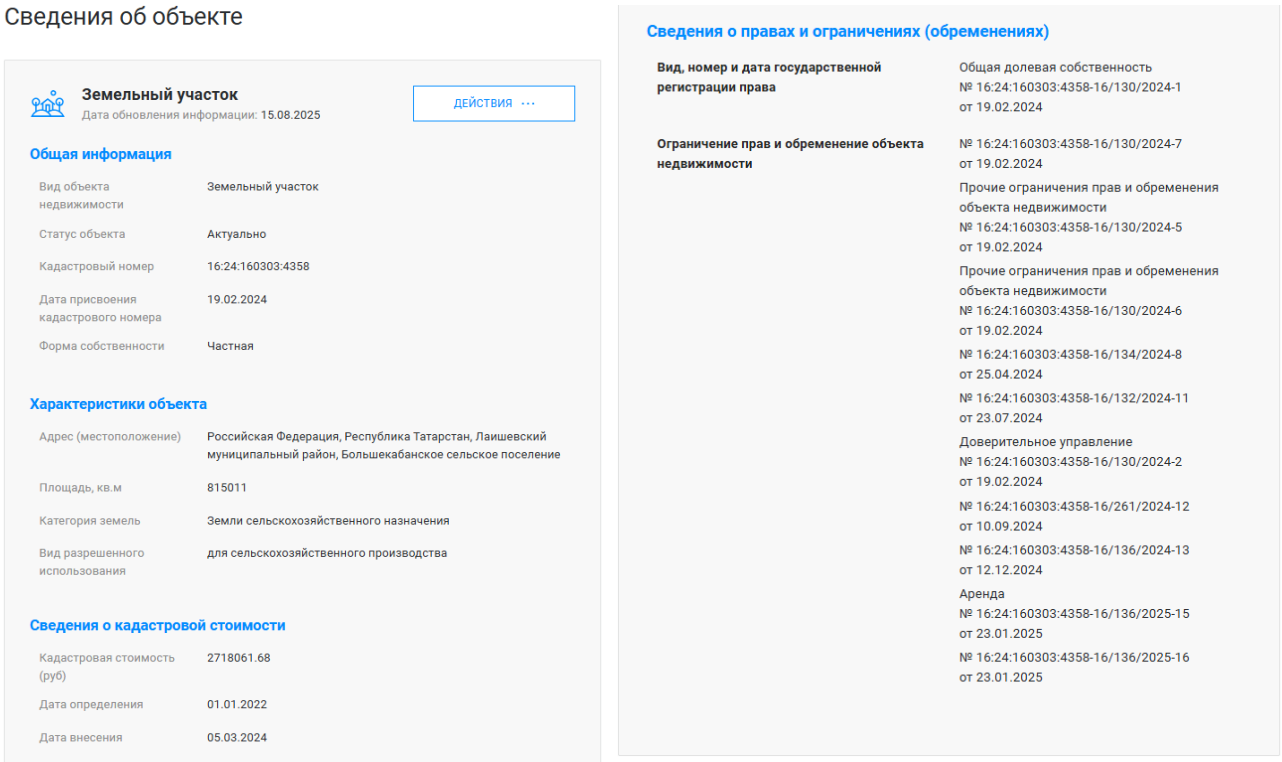
5.4. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 5.2 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Характеристика	**Описание**
Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения)	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «АК БАРС - Горизонт»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Собственность
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Выписка из ЕРГН от 08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004

Таблица 5.3 Реквизиты Заказчика

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



Источник: https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

5.5. Физические свойства объекта оценки, сведения об износе, устареваниях

Сведения о физических свойствах объекта оценки приведены в п. 5.3 настоящего Отчета.

Износ, устаревание Земельные участки износа и устареваний не имеют.

5.6. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не установлено

5.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Краткий обзор региона. [2]

Республика Татарстан — субъект Российской Федерации, республика в её составе. Входит в Приволжский федеральный округ, является частью Поволжского экономического района.

Образована на основании Декрета ВЦИК и СНК от 27 мая 1920 года как Автономная Татарская Социалистическая Советская Республика, с 5 декабря 1936 года — Татарская Автономная Советская Социалистическая Республика.

30 августа 1990 в связи с принятием Декларации о государственном суверенитете была преобразована в Татарскую Советскую Социалистическую Республику, с 7 февраля 1992 Республика Татарстан.

Согласно пункту 2 статьи 1 Конституции Республики Татарстан 1992 года, наименования «Республика Татарстан» и «Татарстан» равнозначны.

Столица — город Казань.

Граничит с Кировской, Ульяновской, Самарской и Оренбургской областями, Республикой Башкортостан, Республикой Марий Эл, Удмуртской Республикой и Чувашской Республикой.

Государственные языки: татарский, русский.

Татарстан расположен в центре Европейской части России на Восточно-Европейской равнине, в месте слияния двух рек — Волги и Камы. Казань находится к востоку от Москвы на расстоянии 800 км (по автомобильным дорогам) / 720 км (по прямой).

Общая площадь Татарстана — 67 836 км². Протяжённость территории республики — 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток.

Высшая точка Татарстана — возвышенность Чатыр-Тау.

Территория республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правобережье Волги и юго-востоке республики. 90 % территории лежит на высоте не более 200 метров над уровнем моря.

Более 18 % территории республики покрыто лесами, лиственные породы (дуб, липа, берёза, осина), хвойные породы представлены сосной, елью и пихтой. Местная фауна представлена 430 видами позвоночных и беспозвоночных.

Почвы

Почвы отличаются большим разнообразием — от серых лесных и подзолистых на севере и западе до различных видов чернозёмов на юге республики (32 % площади). На территории региона встречаются особенно плодородные мощные чернозёмы, а преобладают серые лесные и выщелоченные чернозёмные почвы.

На территории Татарстана выделяют три почвенных района:

Северный (Предкамье) — наиболее распространены светло-серые лесные (29 %) и дерново-подзолистые (21 %), находящиеся главным образом на водораздельных плато и верхних частях склонов. 18,3 % процента занимают серые и тёмно-серые лесные почвы. На возвышенностях и холмах встречаются дерновые почвы. 22,5 % занимают смытые почвы, пойменные — 6-7 %, болотные — около 2 %. В ряде районов (Балтасинский, Кукморский, Мамадышский) сильна эрозия, коей подвержено до 40 % территории.

Западный (Предволжье) — в северной части преобладают лесостепные почвы (51,7 %), серые и тёмно-серые (32,7 %). Значительную площадь занимают оподзоленные и выщелоченные чернозёмы. Высокие участки района заняты светло-серыми и дерново-подзолистыми почвами (12 %). Пойменные почвы занимают 6,5 %, болотные — 1,2 %. На юго-западе района распространены чернозёмы (преобладают выщелоченные).

Юго-восточный (Закамье) — к западу от Шешмы преобладают выщелоченные и обыкновенные чернозёмы, правобережье Малого Черемшана занято тёмно-серыми почвами. К востоку от Шешмы преобладают серые лесные и чернозёмные почвы, в северной части района — выщелоченные чернозёмы. Возвышения заняты лесостепными почвами, низменности — чернозёмами.

Нефть

Основным ресурсом недр республики является нефть. Республика располагает 800 млн тонн извлекаемой нефти; размер прогнозируемых запасов составляет свыше 1 млрд тонн.

В Татарстане разведано 127 месторождений, включающих более 3000 залежей нефти. Здесь расположено второе по величине месторождение в России и одно из крупнейших в мире — Ромашкинское, располагающееся в Лениногорском районе Татарстана. Среди крупных месторождений выделяются Новоелховское и Саусбашское, а также среднее Бавлинское месторождение. Вместе с нефтью добывается попутный газ — около 40 м³ на 1 тонну нефти. Известны несколько незначительных месторождений природного газа и газового конденсата.

2 https://laishevo.tatarstan.ru/istoriya-3649737.htm

Уголь

На территории Татарстана выявлено 112 залежей угля. Вместе с тем в промышленных масштабах могут использоваться только залежи угля, привязанные к Южно-Татарскому, Мелекесскому и Северо-Татарскому районам Камского угольного бассейна. Глубина залегания угля — от 900 до 1400 м

Водные ресурсы

Крупнейшие реки — Волга (177 км по территории республики) и Кама (380 км), а также два притока Камы — Вятка (60 км) и Белая (50 км), обеспечивают общий сток 234 млрд м³/год (97,5 % общего стока всех рек). Кроме них, по территории республики протекают ещё около 500 малых рек длиной не менее 10 км и многочисленные ручьи. Большие запасы водных ресурсов сосредоточены в двух крупнейших водохранилищах — Куйбышевском и Нижнекамском. В республике насчитывается также более 8 тыс. небольших озёр и прудов.

Гидроэнергопотенциал рек реализуется на р. Каме недозагруженной Нижнекамской ГЭС вырабатывающей около 1,8 млрд кВт·ч/год (по проекту — 2,7 млрд кВт·ч/год). В недрах республики содержатся значительные запасы подземных вод — от сильно минерализованных до слабосолоноватых и пресных.

Самые крупные водные объекты Татарстана — 4 водохранилища, обеспечивающие республику водными ресурсами на различные цели.

Куйбышевское — создано в 1955 году, самое крупное не только в Татарстане, но и в Европе, обеспечивает сезонное регулирование стока Средней Волги.

Нижнекамское — создано в 1978 году и обеспечивает суточное и недельное перераспределение к гидроузлу.

Заинское — создано в 1963 году, служит для технического обеспечения ГРЭС.

Карабашское — создано в 1957 году, служит для водообеспечения нефтепромыслов и промышленных предприятий.

На территории республики имеется 731 техническое сооружение, 550 прудов, 115 очистных сооружений, 11 защитных дамб.

Подземные воды

По состоянию на 2005 год в Татарстане разведано 29 подземных месторождений пресных вод с запасами примерно 1 млн кубометров/сутки, для промышленного освоения подготовлено примерно треть запасов.

Достаточно велики и запасы минеральных подземных вод. По состоянию на 2004 год общие запасы минеральных подземных вод составляют 3,293 тысяч кубометров в сутки.

Экология

В целом экологическое состояние удовлетворительное. Лесистость Татарстана составляет 16,2 % (Российской Федерации в целом — 45,4 %). Тенденция ухудшения состояния окружающей среды наметилась после 2000 года. К 2009 году особенно ухудшилось состояние атмосферного воздуха

Население

Численность населения республики, по данным Росстата, составляет 3 886 395 чел. (2022). Плотность населения — 57,28 чел./км2 (2022). Городское население — 77,25% (2020). Численность экономически активного населения в Республике Татарстан на 1 января 2008 года составила 1790,1 тыс. человек, или 47,0 % от общей численности населения республики.

В Республике Татарстан проживают представители 115 национальностей, главным образом татары и русские. Численность татар составляет чуть более половины населения республики (53,2 % на 2010 год). На втором месте по численности в населении республики располагаются русские (39,7 % на 2010 год).

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

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

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

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

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

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

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

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

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

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

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

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

Лаишевский муниципальный район[3] - пятое по величине территории административное образование в составе Республики Татарстан. Площадь района составляет 2074 кв. км. Он занимает юго - западную часть территории Предкамья, расположен при слиянии двух крупных рек Республики Татарстан (на левобережье реки Волги и правобережье р. Камы). Согласно постановлению, ВЦИК 14.02.1927 в виде опыта в Татарской республике были образованы 10 районов, среди них - Лаишевский район. Его центр - город Лаишево, районный центр расположен на правом берегу р. Камы, вблизи впадения ее в р. Волгу, в 62 км к юго-востоку от г. Казани. В прошлом город Лаишево - один из городов Волжской Булгарии. Как русское поселение существует с 1557 года. Численность населения составляет – 43835 человека, из них 56% - русских, 41% - татар, 3% представители других национальностей. В районе проживают разные национальности. В состав района входят 23 сельских и одно городское поселения.

Лаишевский район[4] был образован 14 февраля 1927 года. В 1963-м его присоединили к Пестречинскому району, а через два года воссоздали как административную единицу с центром в городе Лаишево.

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

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

Габишево [5] — село в Лаишевском районе Татарстана. Единственный населённый пункт Габишевского сельского поселения.

Находится на северо-западе района в пригородной зоне Казани, в 14 км к юго-западу от южного конца проспекта Победы и в 7 км от Волги.

С севера к селу примыкает село Песчаные Ковали, через него проходят автодороги: на северо-запад — в Казань, на восток — в Столбище, аэропорт, к автодороге Р239.

С запада село ограничено автодорогой к деревне Орёл, с востока — цепочкой озёр, среди которых озеро Моховое — памятник природы регионального значения.

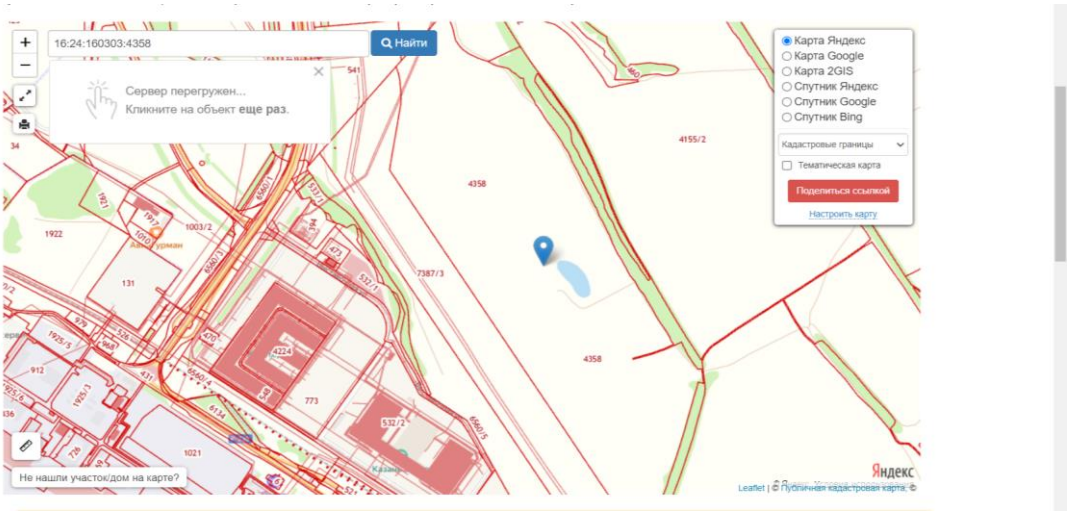
Новое строительство (расширение) ведётся в южном и юго-западном направлениях.

Имеются средняя общеобразовательная школа, детский сад, культурно-спортивный центр, амбулатория, отделение сбербанка, почтовое отделение, мечеть.

3 https://laishevo.tatarstan.ru/istoriya-3649737.htm

4 https://ru.wikipedia.org/wiki/Лаишевский_район

5 https://ru.wikipedia.org/wiki/ Габишево



Расположение объекта оценки по отношению к республиканскому центу (г. Казань) (Источник: https://yandex.ru/maps/)

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

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

6.1. Допущения в отношении объекта оценки и предполагаемой сделки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

6.2. Прочие допущения

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

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

1. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору и другими лицами, упоминаемыми в Отчете об оценке, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но праве ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, считались полученными из надежных источников и считались достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делались ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
4. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (вес, размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из допущения об отсутствии каких-либо скрытых фактов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, которые использовались при подготовке Отчета.
7. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах зданий и сооружений, а также связанном с ними имуществе. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.
8. Оценщик предполагал ответственное отношения собственника к объекту оценки и должное управление им как в период оценки, так и в будущем.
9. 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.
10. 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.
11. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.
12. 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.

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

14.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.

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

6.3. Ограничения оценки

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

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

Обзор макроэкономической ситуации в стране

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

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)
зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		22/21	23/22	24/23	Янв-мар 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1 кв. 2025 г – 47,7 трлн. руб.)	-1,2	+4,1	+4,3	+1,4
2.	Инвестиции в осн. капитал 7,0 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+8,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)	-1,0	+6,1	+7,3	+7,8

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв-июнь 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+1,4
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+1,4
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+1,5
7.	Строительство (объём СМР)	+9,0	+2,1	+4,3
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 61,16 млн. кв.м.	+7,5	+0,7	-2,4
9.	Грузооборот транспорта – 2 767,9 млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,3
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 244,3 млрд. пасс-км	+12,8	+6,3	+0,5

11.	Оборот розничной торговли – 28,9 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,1
12.	Оборот общественного питания – 1,97 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,1
13.	Объем платных услуг населению – 9,6 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,3
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+4,7
	- потребительская	+5,9	+9,5	+10,0

(изменение в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	июнь 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.06.25	+23,4	+5,4	-1,2
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 56%)	+30,1	+6,6	+3,7
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.06.25	+23,9	+17,6	+12,0
	- из них просроченная задолженность	-1,1	-15,8	+20,1
17.	Международные резервы (ЗВР), на 08.08.25г.: 686,4 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+13,6
18.	Сальдо финансового счета платежного баланса, млрд. долл. США	41,5 за 23г	53,2 за 24г	9,6 за 1 кв 25г
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за янв-май кв. года	-1,7 трлн.руб	+0,6 трлн.руб	-2,48 трлн.руб
20.	Государственный внешний долг, на 01.07.25г. 54,32 млрд. долл. США	0.0	-2,3	+2,4

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	03.07.2025
21.	Ключевая ставка ЦБР с 09.06.25г., %	6,25	21,0	18,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	61,91	85,75	79,6
23.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	68,36	87,0	66,55

Состояние и перспективы российской экономики

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

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

Тенденции на рынке недвижимости

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

– новых квартир - на 4,0%,
– квартир вторичного рынка – на 4,0%,
– индивидуальных домов – на 3,0%,
– земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
– земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%
– земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%,

– земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,
– земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,
– торговых помещений и зданий – на 7,0%,
– административных помещений и зданий – на 6,0%,
– складских помещений и зданий – на 12,0%,
– производственных помещений и зданий – на 10,0%.

По данным Росреестра, за январь-март 2025 года по России заключено 157 561 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 12 % меньше, чем за январь-март 2024 года (179 687) и на 3 % меньше, чем за январь-март 2023 года (163 140) (см. приложение):

Округа и субъекты РФ	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве за период **январь – март**:				
	2023, шт.	2024, шт.	2025, шт.	динамика 25/23	динамика 25/24
Российская Федерация, в т.ч по:	**163 140**	**179 687**	**157 561**	**0,97**	**0,88**
Центральному ФО	52 721	59 762	59 265	1,12	0,99
Северо-Западному ФО	22 333	23 930	19 326	0,87	0,81
Южному ФО	20 771	25 998	19 822	0,95	0,76
Северо-Кавказскому ФО	3 946	4 665	4 390	1,11	0,94
Приволжскому ФО	24 333	23 152	21 375	0,88	0,92
В Уральскому ФО	16 365	18 142	14 181	0,87	0,78
Сибирскому ФО	16 237	16 069	10 342	0,64	0,64
Дальневосточному ФО	6 434	7 889	8 860	1,38	1,12

Как видим, на фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21-18%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объёмов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам нуждающегося в жилье населения. В связи с этим растет доля нереализованных квартир.

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

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

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

Перспективы рынка недвижимости

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

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества

строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

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

Источник: https://statrielt.ru/downloads/2025-8.pdf

Анализ влияния общей политической, экономической и социальной обстановки в Республике Татарстан на рынок оцениваемого объекта

Общая характеристика региона

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

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

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

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

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

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

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

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

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

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

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

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

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

Основные тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан

О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе-декабрь 2024 года

1. Индекс промышленного производства составил 105,0% (январь-декабрь 2023 г. в % к январю-декабрю 2022 г. – 103,0%).

2. Денежные доходы (в среднем на душу населения в месяц) за январь-декабрь 2024 г. выросли на 17% по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. (52 524 руб.) и составили 61 468 рублей.

3. Реальные денежные доходы в январе-декабре 2024 г. составили 108,0% к соответствующему периоду 2023 г.

4. Средний размер назначенной месячной пенсии на 1 января 2025 г. составил 22 999,2 рубля (на 1 января 2024 г. – 20 627,6 руб., рост на 11,5%).

5. Реальный размер назначенной месячной пенсии на 1 января 2025 г. составил 101,3% (на 1 января 2024 г. – 100,4%).

6. Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата на предприятиях и в организациях, включая малое предпринимательство, в январе-декабре 2024 г. выросла по сравнению с январем-декабрем 2023 г. на 22,3%, составив 75 644,8 рубля.

7. Реальная заработная плата в январе-декабре 2024 г. составила 112,9% по сравнению с январем-декабрем 2023 г.

8. Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на конец января 2025 г. составила 17,392 млн рублей.

9. Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости, уменьшилась с 3 235 человек на конец декабря 2024 г. до 3 110 человек на конец января 2025 г. (на конец декабря 2023 г. – 4 294 чел.).

10. Индекс потребительских цен в декабре 2024 г. по отношению к декабрю 2023 г. составил 109,7% (декабрь 2023 г. в % к декабрю 2022 г. – 107,1%).

При этом цены на продовольственные товары выросли на 12,4%, в том числе картофель подорожал в 2,1 раза, капуста свежая белокочанная – в 1,7 раза, лук репчатый – в 1,6 раза, масло сливочное – в 1,5 раза, свекла столовая – на 42,3%, молоко и молочная продукция – на 22,7%, рыбопродукты – на 19,3%, яблоки – на 18,0%, морковь – на 15,5%, хлеб и хлебобулочные изделия – на 13,5%, фрукты и цитрусовые – на 12,1%, масло подсолнечное – на 10,5%, мука пшеничная – на 9,6%, мясо и птица – на 9,0% и др.

На непродовольственные товары цены выросли на 5,3%, из них медикаменты подорожали на 10,9%, газовое моторное – на 10,2%, трикотажные изделия – на 8,5%, строительные материалы – на 7,8%, бензин автомобильный – на 7,4%, мебель – на 7,2%, электротовары и другие бытовые приборы – на 7,0% и др.

Стоимость оказываемых населению услуг увеличилась на 12,4%: услуги организаций культуры подорожали на 25,0%, услуги гостиниц и прочих мест проживания – на 20,2%, бытовые услуги – на 15,5%, телекоммуникационные услуги – на 14,6%, санаторно-оздоровительные услуги – на 13,6%, услуги зарубежного туризма – на 13,1%, услуги почтовой связи – на 12,5%, услуги образования – на 10,5%, услуги физкультуры и спорта и жилищно-коммунальные услуги – на 9,9% (из них коммунальные услуги – на 10,4%, жилищные услуги – на 8,3%), медицинские услуги – на 9,1%, услуги пассажирского транспорта – на 7,2% (в т.ч. городского пассажирского транспорта – на 4,9%) и др.

Источник: https://proftat.ru/assets/mgr/socrazvitie/2024/infmaterialpolozhenieyanvnoya21032025.pdf

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).

2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).

3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные

и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид передаваемых прав:

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

2. Тип рынка:

2.1. Первичный рынок.
2.2. Вторичный рынок.

3. Местоположение:

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

4. Количественные характеристики:

4.1. Общая площадь.
4.2. 4.3. Прочие количественные характеристики, характерные для оцениваемого объекта.

5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.[6]

В таблице 7.1 представлен анализ и определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

[6] *Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности. Антон Божко, действующий член РОО. http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf*

Таблица 7.1 Определение сегмента рынка объекта оценки

Классификация	Сегмент рынка	Тип рынка
Состояние земельного участка	свободные от застройки земельные участки	
Характер полезности недвижимости, ее способности приносить доход	условно доходная недвижимость	
Степень представленности объектов	среднее количество объектов	
Экономическая активность регионов	слабоактивные рынки	
Классификационная детализация сегментов рынка недвижимости		
Вид оцениваемых прав	Право собственности	
Тип рынка	Земельные участки	
Местоположение	Республика Татарстан	

Рассматриваемые в данном Отчете земельные участки относятся к категории земельных участков: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, состояние земельных участков - незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.

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

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

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

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

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

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

В результате анализа рынка было установлено, что стоимость 1 кв. м земельных участков, сопоставимых с объектом оценки, находится в диапазоне от 287 руб./кв. м до 1210 руб./ кв. м. Данные анализа рынка приведены в таблице ниже.

Таблица 7.2 Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости для объекта оценки

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Ссылка
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.	17 630	19 360 000	1 098	Продается земельный участок в с.Бима, сельскохозяйственного назначения. Кадастровый номер 16:24:070801:2503 Рядом застраивается коттеджный поселок Форест Парк.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_176_ga_snt_dnp_3856748499
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение	67 900	50 000 000	736	Объект №109076Место под Коттеджный поселок.ТОРГ!Отличное месторасположение!ЕСТЬ ВСЕ КОММУНИКАЦИИ.ГАЗ и ЭЛЕКТРИЧЕСТВО подведены к участку.Асфальт до дороги .Один взрослый обственник-физическое лицо. Без долей.Без обременений.Участок в собственности.Участок ровный. Место живописное!Объекты, которые могут находиться на землях сельхозназначения, в том числе на землях фермерского хозяйства, приведен в п. 2 ст. 77 Земельного кодекса РФ.НА ЗЕМЛЯХ КФХ МОГУТ РАСПОЛОГАТЬСЯ:1. Объекты капитального строительства (склад, ангар, производственное здание)2. Жилые дома3. Внутрихозяйственные дороги, коммуникации,4. Мелиоративные защитные лесные насаждения в том числе агролесомелиоративные и агрофитомелиоративные насаждения,5. Водные объекты - в том числе пруды,6. Некапитальные строения7. Нестационарные торговые объектыКадастровый номер участка: 16:24:070807:6Участок подходит как под строительство собственной усадьбы с лесом, прудами и прочими радостями тихой и спокойной жизни, так и под производство, хранение, переработку различной продукции.Отлично подходит для тех кто не хочет, чтобы рядом с Вашим домом поселился кто-то еще, чтобы рядом жили шумные соседи.Также подходит для тех у кого наоборот жизнь достаточно шумная, настолько, что соседи постоянно на Вас жалуются и не дают оторваться по полной.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_679_ga_snt_dnp_4521665257?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан, Лаишевский р-н Населенный пункт Кирби, м12	44 940	47 404 000	1 055	Ровный выделенный участок 4,5га, плодородная земля. Населенный пункт Кирби, м12, электрические столбы и газ.Собственник.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_69391733
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Среднедевятовское сельское поселение, д. Маматово	100 000	121 000 000	1 210	отличный вариант для инвесторов -застройщиков в пригороде г.Казани участки ИЖС рядом с коммуникациями идеально под тематический коттеджный поселок со своим дресс кодом и проектными решениями удачная транспортная логистика-близость к Казани по идеальной скоростной дороге позволяет осуществить различные варианты строительства под круглогодичное проживание и дачное размещение ввиду расположения реки Камы в 15-20 км от данной локации в данный момент государство, оказывает содействие при строительстве домов ИЖС по льготной сельхоз ипотеке от 2.8 % ,что позволяет строить конкурентные домовладения по существующей покупательной способности РТ. можем оказать содействие по программе льготной сельхоз ипотеки от 2.8 % для конечных потребителей -покупателей домов ИЖС для наших инвесторов доля строительства и продаж индивидуальных домовладений в РТ составляет 50% от всего строительства средняя медианная цена продажи домов с участком от 10 соток составляет 75000 рублей за метр,в отличие от цены новостроек в Казани от 203	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_izhs_3889316534

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Ссылка
				000рублей метр ,что почти в три раза дешевле и доступнее жителям нашей Республики и других регионов РФ Согласно Постановления Правительства РФ номер 1547 от 18 октября по поручению Президента РФ, позволяет Застройщикам осуществить газификацию населенных пунктов в полном объеме наличие рядом реки Камы , позволяет жителям данной локации активный отдых на берегу реки быстрый проезд до Казани от 40 минут по идеальной скоростной дороге позволяет решать все возникающие вопросы жителей обсуждается возможность продажи пулами от 7 га до 70 гектаров с межеванием нашим проектным бюро по 10 соток всего выбранного пула с трассировкой квартальных дорог и мест общего пользования	
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение	286 500	114 600 000	400	Земли сельскохозяйственного назначения	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_2865_ga_snt_dnp_7433909313?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Пестречинский район, Шигалеевское сельское поселение	500 000	143 333 333	287	Продаю земельный участок рядом с лесным массивом , ровное поле , 12-13 км от КАЗАНИ участок граничет с коттеджным поселком ЮЛДАШ и снт ЗАРЕЧЬЕ , комуниции рядом с участком , развитая инфраструктура , рядом много озер и лесов Кадастровый номер : 16:33:181620:1861 16:33:181620:1499 16:33:181620:1500 16:33:181620:1501 16:33:181620:1502 16:33:181620:1503 16:33:181620:1504	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_50_ga_snt_dnp_4182385729?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJuUmhFOWhBY3Q1ZTNOWEl3Ijt9ZDhbhT8AAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, Бишнинское сельское поселение	100 000	30 000 000	300	Предлагаю Вам приобрести участок в качестве инвестиций либо для постройки нового современного коттеджного поселка. Эта покупка будет Вашим ценным приобретением, которое открывает перед его владельцем привлекательные перспективы, так как отлично подойдет для Коттеджного поселка зарытого типа, фамильную резиденцию, частного хозяйства, экотуризма и т.д. Данный земельный участок с комфортной локацией и хорошей экологией расположен так, что вокруг участка растут лесные насаждения, тем самым создается впечатление, что участок является как одной большой лесной опушкой. Земельный участок общей площадью	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_4649635141?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJuUmhFOWhBY3Q1ZTNOWEl3Ijt9ZDhbhT8AAAA

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Ссылка
				1 000 соток расположен на границе с селом Шигали Высокогорского района Республики Татарстан, в котором функционируют: 2 детских сада на 220 (вновь построенный) и 80 мест, фельдшерско-акушерский пункт, пункт полиции, новое пожарное депо, дом культуры, конеферма с прокатом верховой езды, новые магазины, предприятия сферы услуг, мечеть и медресе, началось строительство средней общеобразовательной школы на 500 учащихся, немного подальше лыжная база, большой водоем. До ближайшего населенного пункта – с.Шигали от ДК Ленина (Соц.город) г.Казани курсирует круглогодичный междугородний автобус маршрут №93. Проезд из г.Казани через Сухую Реку, пос.Озерный – расстояние от Казани до продаваемого объекта всего лишь в 15 км!!!	
Республика Татарстан, Лаишевский р-н Населенный пункт Кирби, м12	50 000	50 500 000	1 010	Ровный выделенный участок 5га,плодородная земля. Населенный пункт Кирби, м12, электрические столбы и газ. Собственник.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_69391733

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

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

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

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

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

1-й уровень

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

2-й уровень

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

3-й уровень

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

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Таблица 7.3 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;	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
уровень образования и культуры населения, потребности	
Физические	
Экология; природные ресурсы;	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
географические; сейсмические	
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 соцкульта; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
Физические характеристики	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
Условия продаж	
Залоги и заклады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	

Факторы влияния	Учитываемые факторы
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

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

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

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов.[7]

Таблица 7.4 Ценообразующие факторы и обоснование их значений

<table>
<tr><th>Наименование</th><th>Значение</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Скидка на торг</td><td colspan="2">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).</td></tr>
<tr><td colspan="2">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.</td></tr>
<tr><td>Наименование</td><td>Диапазон, %</td></tr>
<tr><td>Офисно-торговые объекты</td><td>0-20</td></tr>
<tr><td>Производственно-складские объекты</td><td>0-30</td></tr>
<tr><td>Земельные участки под ИЖС</td><td>0-20</td></tr>
<tr><td>Земельные участки под коммерческие объекты</td><td>0-25</td></tr>
<tr><td>Земельные участки под производственно-складское назначение</td><td>0-30</td></tr>
<tr><td>Земельные участки сельхозназначения</td><td>0-35</td></tr>
<tr><td>Местоположение</td><td colspan="2">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%.</td></tr>
<tr><td>Физические характеристики</td><td colspan="2">Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен: форма и конфигурация участка. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных. Величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 50%</td></tr>
<tr><td>Размер объекта</td><td colspan="2">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%.</td></tr>
<tr><td>Инженерные коммуникации</td><td colspan="2">Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.</td></tr>
<tr><td>Передаваемые права собственности</td><td colspan="2">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%.</td></tr>
<tr><td>Условия финансовых расчетов при приобретении объектов</td><td colspan="2">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;</td></tr>
</table>

[7] *Источник: https://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya*

Наименование	Значение
	- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.

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

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

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

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

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

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

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

При определении ликвидности объекта оценки Оценщиком были проанализированы факторы:

1. Местоположение
2. Назначение
3. Количество предложений на рынке: достаточное количество предложений.

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



Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	3	9	**5**	4	5	8
2	Земельные участки населённых пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства**	3	13	**7**	6	7	11
3	Земельные участки категории **промышленности,** транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	**13**	11	13	20
4	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	10	26	**16**	13	16	24

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

1. Типичный срок экспозиции составляет 10-26 месяцев, при среднем значении 16 месяцев.
2. Степень ликвидности объектов оценки - низкая

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным.

Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).

Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).

Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие предусматривает иное использование. Однако предполагается, что текущее использование предприятием нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. Анализ наиболее эффективного использования представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта и выполняется для участка земли как свободного и для участка земли с существующими улучшениями. Для каждого объекта (свободного земельного участка или участка с улучшениями) алгоритм анализа наиболее эффективного использования состоит из пяти этапов.

Этап 1. Составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе исследуемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, в режиме «мозгового штурма», когда разрешены любые предложения, но реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

Этап 2. Из составленного перечня (по п.1) исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений, в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП);
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов;
- наличие сервитутов и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

Этап 3. Изучение возможностей физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На данном этапе из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка:

- сложный рельеф участка;
- неудобная форма или слишком маленькие размеры участка;
- неприемлемая гидрологическая обстановка в грунте, затопляемые зоны;
- недостаточная несущая способность грунта и неудовлетворительные его дренажные свойства;
- отсутствие возможности присоединения к коммуникациям жизнеобеспечения объекта;
- ограничения, вызванные застройкой ближайшего окружения, например, визуальная или

физическая доступность с любой стороны дорожного движения.

Этап 4. Изучение функции экономической целесообразности. Указанная функция достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. На данном этапе также необходимо учитывать условия финансовой осуществимости функции, так как не каждый доходный проект в условиях в экономических условиях, характерных для момента оценки или приема объекта в управление, кредитуется банками или может быть обеспечен партнерским капиталом.

Этап 5. На данном этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную (справедливую) стоимость объекта (с учетом своих рисков и своих норм отдачи для каждого варианта). Именно один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наиболее эффективного использования объекта.

На практике анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования недолжна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости способствует определению того использования, которое по проекту и расчетах дает самый высокий общий доход на инвестированный капитал. Типичными вариантами могут служить следующие альтернативы:

- Снос строения. Заключение анализа НЭИ состоит в том, что существующие строения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности либо быть снесены, когда доход от новой застройки будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих строений и затраты на строительство альтернативных объектов.
- Продолжение использования в том состоянии, в котором объект находится сейчас, как альтернатива сносу, существующие строения могли бы остаться в том состоянии в каком находятся сейчас,
- Изменение использования не реконструированного объекта недвижимости,
- Реконструкция или обновление.

На практике принцип НЭИ является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине.

Земельные участки расположены в районе аэропорта. Большинство пограничных земельных участков с разрешенным использованием - для производственной застройки.

Таким образом, учитывая местоположение земельного участка, физические характеристики и их назначение, наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование земельных участков для в качестве земель для с/х производства с возможностью перевода в дальнейшем в иную категорию земель.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Как правило, при оценке ***рыночной стоимости земельных участков*** используются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,
- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

На *сравнительном подходе* основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На *доходном подходе* основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка,

предполагаемого использования.

Элементы *затратного подхода* в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

9.2.1. Сравнительный подход: обоснование возможности использования с применением метода корректировок

В соответствии с ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости.

В соответствии с ФСО №7 в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», при применении сравнительного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с

оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Качественные методы определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, по мнению Оценщика, носят достаточно субъективный характер, поэтому в большинстве случаев предпочтение отдается количественным методам.

Методы регрессионного анализа в рамках сравнительного подхода не применялись, поскольку в ходе мониторинга рынка было выявлено лишь несколько предложений о продаже аналогичных объектов, что недостаточно для построения регрессионной модели.

В процессе анализа сегмента рынка, к которому относится объект оценки, было выявлено достаточное для оценки количество предложений о продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. С учетом этого, Оценщиком принято решение использовать в рамках сравнительного подхода метод корректировок, поскольку он является наиболее доступным для использования.

Метод сравнения продаж (обоснование возможности применения)

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Данный метод применим для оценки объекта оценки, так как соответствует принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Метод выделения (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

Метод распределения (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

9.2.2. Доходный подход: обоснование отказа от использования

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

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Метод остатка (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Объект оценки является свободным земельным участком, сведениями о потенциальной застройке земельного участка Оценщик не располагает. Применение данного метода требует высокой степени допущений при расчете чистого операционного дохода потенциальной застройки. С учетом этого, метод не применялся.

Метод капитализации земельной ренты (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Данный метод не применим для оценки объекта оценки, т.к. рынок аренды земельных участков не развит (как правило, в аренду сдаются участки, находящиеся в государственной собственности по ставкам, рассчитанным в процентах от кадастровой стоимости).

Метод предполагаемого использования (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется Основа развития (обустройства).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;
- расчет затрат на создание, обоснование временной структуры затрат на создание выбранного варианта застройки земельного участка;
- прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка;
- расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования, застроенного земельного участка оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Оцениваемый участок представляет собой свободный от застройки земельный участок. Предположения о возможности разделения участка, а также сноса существующего строения не имеет обоснования, в связи с чем, применять метод предполагаемого использования нецелесообразно. Кроме того, возможное построение инвестиционного плана по дальнейшему развитию участка приведет к тому, что в результате будет определена не рыночная стоимость, а инвестиционная, обусловленная множеством субъективных и теоретических предположений, что приведет к искажению итоговой величины полученной стоимости. Таким образом, данный метод не применим для объекта оценки.

В рамках данной работы для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщик принял решение об отказе от использования доходного подхода в связи с нарушением принципа ожидания выгод, на котором он основывается.

9.2.3. Затратный подход: обоснование отказа от использования

В соответствии с ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Данный подход в чистом виде <u>не применим к земельным участкам</u>, однако элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений, расположенных на земельном участке, используются в методе остатка и методе выделения.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
2. проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
3. выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату, место в кинотеатре, номер в гостинице);
4. сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (факторам стоимости, ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
5. сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.[8]

В соответствии с пп. «е» п.22 ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

1. Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Определяющей характеристикой в сегменте рынка объекта оценки является площадь, с учетом этого качестве единицы сравнения принята цена за единицу общей площади объекта оценки: руб. за 1 кв. м.

---

[8] *С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. https://сро-юсо.рф/wp-content/uploads/qualificationexam/lib/Otsenka%20stoimosti%20nedvizhimosti.pdf*

2. Выбор наиболее сопоставимых аналогов

В соответствии с п.10 ФСО V при выборе аналогов для внесения наименьшего количества корректировок при использовании метода сопоставимых продаж Оценщик учитывал:

1) достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

2) количественные и качественные характеристики аналогов, для выявления наиболее сопоставимых из них;

3) дату предложения;

4) независимость сторон предполагаемой сделки.

По результатам проведенного исследования на дату оценки была сделана выборка предложений о продаже аналогов, наиболее сопоставимых с объектом оценки, а именно:

- расположены сопоставимо с объектом оценки
- имеют сопоставимое назначение и разрешенное использование;
- имеют сопоставимые с объектом оценки количественные и качественные характеристики.
- дата предложения: до даты оценки.

Информационной базой проведенного исследования являются данные агентств недвижимости, данные сети Интернет. Источники информации приведены в Приложении к отчету.

3. Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик объекта оценки и аналогов объекта оценки и аналогов по основным ценообразующим факторам для сегмента рынка объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 10.1 Объекты-аналоги для расчета стоимости объекта оценки сравнительным методом

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Ссылка
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.	17 630	19 360 000	1 098	Продается земельный участок в с.Бима, сельскохозяйственного назначения. Кадастровый номер 16:24:070801:2503 Рядом застраивается коттеджный поселок Форест Парк.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_176_ga_snt_dnp_3856748499
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение	67 900	50 000 000	736	Объект №109076Место под Коттеджный поселок.ТОРГ!Отличное месторасположение!ЕСТЬ ВСЕ КОММУНИКАЦИИ.ГАЗ и ЭЛЕКТРИЧЕСТВО подведены к участку.Асфальт до дороги .Один взрослый обственник-физическое лицо. Без долей.Без обременений.Участок в собственности.Участок ровный. Место живописное!Объекты, которые могут находиться на землях сельхозназначения, в том числе на землях фермерского хозяйства, приведен в п. 2 ст. 77 Земельного кодекса РФ.НА ЗЕМЛЯХ КФХ МОГУТ РАСПОЛОГАТЬСЯ:1. Объекты капитального строительства (склад, ангар, производственное здание)2. Жилые дома3. Внутрихозяйственные дороги, коммуникации,4. Мелиоративные защитные лесные насаждения в том числе агролесомелиоративные и агрофитомелиоративные насаждения,5. Водные объекты - в том числе пруды,6. Некапитальные строения7. Нестационарные торговые объектыКадастровый номер участка: 16:24:070807:6Участок подходит как под строительство собственной усадьбы с лесом, прудами и прочими радостями тихой и спокойной жизни, так и под производство, хранение, переработку различной продукции.Отлично подходит для тех кто не хочет, чтобы рядом с Вашим домом поселился кто-то еще, чтобы рядом жили шумные соседи.Также подходит для тех у кого наоборот жизнь достаточно шумная, настолько, что соседи постоянно на Вас жалуются и не дают оторваться по полной.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_679_ga_snt_dnp_4521665257?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н Населенный пункт Кирби, м12	44 940	47 404 000	1 055	Ровный выделенный участок 4,5га, плодородная земля. Населенный пункт Кирби, м12, электрические столбы и газ. Собственник.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_69391733

4. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 кв. м/ руб. общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов. Внесение поправок позволяет определить адаптивную цену объектов-аналогов, если бы они имели такие же полезные свойства, что и оцениваемый объект.

При этом корректировки вносятся со знаком:

- **плюс,** если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- **минус,** если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов

При корректировке цен аналогов все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки.

Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения по продаже объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади и после поправки, учитывающей разницу между ценой предложения и ценой продажи, выполняется *первый этап корректировок*: на вид права, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются последовательными и обязательными

На *втором этапе* выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

Корректировки могут быть процентными и стоимостными.

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

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

Величина корректировки определяется по формуле:

$$К = (Соо / Соа – 1) \times 100\%, \text{ где:}$$

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

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

Соа – данные для объекта-аналога.

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

5. Проверка ряда рассматриваемых объектов-аналогов

Оценщиком была проведена проверка ряда рассматриваемых аналогов и величину их расхождения.

Сформированный ряд из скорректированных цен предложения аналогов обрабатывался с использованием методов статистики, из данной выборки исключались цены, не соответствующие закону нормального распределения.

Проверка осуществлялась на основании коэффициента вариации, который определяется как отношение среднеквадратического отклонения к среднему значению скорректированной цены.

В математической статистике показано, что допустимые значения коэффициента вариации не должны превышать 33 %. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а, следовательно, непригодным для формулирования выводов по результатам статистического анализа.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости подбора других аналогов. В связи с крайне малым количеством предложений на рынке, оценщик использовал при согласовании полученного результата все аналоги, выявленные в результате анализа рынка.

6. Согласование скорректированных значений и единиц сравнения

Для согласования скорректированных значений стоимости аналогов были рассчитаны весовые коэффициенты, основанные на степени схожести аналога с объектом оценки, т.е. чем меньше сумма модульных значений относительных корректировок (без учета скидки на торг), тем больший весовой коэффициент ему присваивается в процессе согласования.

При определении стоимости объекта оценки в расчет принято значение суммарной площади земельных участков.

ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости аналогов.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

Условия продажи (торг). Одним из самых характерных признаков снижения стоимости является увеличение размера скидки при продаже (заключении договора аренды) недвижимости, той скидки, которую продавец готов сделать в результате проведения переговоров. Величина корректировки определена по данным сборника «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации.», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025г.

Таблица 379. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,7%	13,8%	23,7%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	16,6%	12,2%	20,9%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,7%	14,9%	26,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	15,3%	11,5%	19,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	20,5%	15,0%	26,0%

Величина корректировки принята по верхней границе расширенного интервала для неактивного рынка в связи с низкой ликвидностью и составляет – 26,4%.

Дата сделки/предложения. Все аналоги выставлены на продажу до даты оценки. Предложения о продаже актуальны на дату оценки, корректировка не применялась.

Вид права. В данном случае корректировка не требуется, поскольку сделка с участком рассматривается по согласию всех собственников.

Условия рынка, условия финансирования. При проведении анализа рынка объекта оценки Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предполагаемой недвижимости, учитывая

все ее достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Информация о не типичных для рынка сделках в открытых источниках отсутствует.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей аналогов с учетом проведения первой группы корректировок. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Месторасположение. По данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки – Лаишевский р-н Республики Татарстан.

Назначение, вид разрешенного использования. По данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки земли сельскохозяйственного назначения с возможной дальнейшей застройкой. Корректировка не требуется.

Общая площадь.

Так как объекты представляют единый имущественный комплекс, к расчету коэффициента торможения было принято суммарное значение площади. Величина корректировки определена по данным «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации.», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025г.

Таблица 83. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,42	1,74		
	1-2,5	0,70	1,00	1,22	1,49	1,71
	2,5-5	0,58	0,82	1,00	1,22	1,39
	5-10		0,67	0,82	1,00	1,15
	>10		0,59	0,72	0,87	1,00

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K s = (So/Sa)^n$$

где **Ks**– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Расчет стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода представлен в таблице ниже.

Таблица 10.2 Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	**Оцениваемый объект**	**Сопоставимые объекты**		
	А0	**А1**	**А2**	**А3**
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н Населенный пункт Кирби, м12
Цена сделки руб.	?	19 360 000	50 000 000	47 404 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	1 098,13	736,38	1 054,83
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-26,40	-26,40	-26,40

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	**А1**	**А2**	**А3**
поправка, руб.		-289,91	-194,40	-278,47
с поправкой на торг, руб.		808,22	541,97	776,35
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		808,22	541,97	776,35
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		808,22	541,97	776,35
Дата сделки	авг.25	июл.25	июл.25	июл.25
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		808,22	541,97	776,35
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н Населенный пункт Кирби, м12
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.		808,22	541,97	776,35
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.		808,22	541,97	776,35
Вид разрешенного использования	с/х	с/х	с/х	с/х
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.		808,22	541,97	776,35
Форма участка	неправильная	неправильная	неправильная	неправильная
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.		808,22	541,97	776,35
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.		808,22	541,97	776,35
Площадь, м2	**815 011,00**	17 630,00	67 900,00	44 940,00
Площадь, сот.	**81,50**	**1,76**	**6,79**	**4,49**
поправка на площадь,коэф.		0,59	0,87	0,72
поправка, %		-41,00	-13,00	-28,00
поправка, руб.		-331,37	-70,46	-217,38
с поправкой, руб.		476,85	471,52	558,97
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.		476,85	471,52	558,97
Валовая коррекция, руб.		-621,28	-264,86	-495,85
Абсолютная валовая коррекция, %		67,40	39,40	54,40

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
Обратная величина валовой корректировки	0,06	0,01	0,03	0,02
Вес при согласовании	1,00	0,25	0,43	0,31
вклад в итоговую стоимость, руб.		120,73	204,22	175,35
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	**500,30**			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно)	**407 752 000**			

Учет обременение объектов оценки

На дату оценки земельных участков, на них имеется обременение: аренда

При анализе рынка установлено, что рынок аренды аналогичных объектов не развит, сведения об арендных ставках за аналогичные участки отсутствуют.

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

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

$$A = Сон * Кд,$$

где **А** – величина годовой рыночной арендной платы.

Сон – справедливая стоимость объекта недвижимости.

Кд – коэффициент, отражающий доходность рынка.

Ставка капитализации принята по данным «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации.», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025г. и составляет 6,6%

Таблица 325. Значения ставки капитализации. Усредненные по городам России. Коллективное мнение экспертов - оценщиков. Расширенный интервал.

Класс объекта	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,0%	7,3%	14,7%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	10,7%	7,1%	14,3%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	10,4%	6,6%	14,2%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,4%	6,3%	12,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	10,4%	6,6%	14,1%

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

Таблица 10.3 Расчет арендной платы

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Ставка капитализации	Стоимость арендной платы за год, руб.	Стоимость арендной платы в месяц, руб.
Земельные участки	407 752 000	6,60%	26 911 632	2 242 636

Таблица 10.4 Условия договора

Договор	Площадь, согласно, договора	Дата заключения	Арендная плата на дату оценки, руб./мес.	Арендная плата, руб./мес./кв.м.	Срок	Дата завершения договора
№ПИФ/ДА/ТМ Девелоп	1272000	19/06/2020	2500	0,002	9 лет	18/06/2029

Размер арендной платы, в соответствии с договором аренды, находится на уровне ниже рыночной ставки аренды объекта оценки определен в таблице 10.5

10.5 Расчет разницы в арендной ставке

Рыночная ставка аренды, руб./кв.м.	Ставка аренды по договору, руб./кв.м.	Разница, руб./кв.м.	Оставшийся срок договора округленно, мес.
2,75	0,002	2,75	46

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

Формула расчета текущей стоимости издержек [9]

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

где **A** = сумма аннуитета,

$\boldsymbol{r}$ = процентная ставка за период, соответствующая частоте выплаты аннуитета (например, годовой, ежеквартальный или ежемесячный),

$\boldsymbol{N}$ = количество аннуитетных платежей.

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

Таблица 10.6 Расчет издержек собственника от наличия обременений

Показатель	Расчет	Источник
Количество периодов, мес. (N)	46	Расчет оценщика
Процентная ставка (r)	0,0055	Месячная ставка капитализации (Ставка капитализации / 12 мес.)
Разница в арендной ставке, руб./кв.м. (А)	2,75	Расчет оценщика
Текущая стоимость издержек. руб./кв.м.	-111,48	Расчет оценщика
Текущая стоимость издержек. руб.	-90 861 173	Расчет оценщика

Таблица 10.7 Справедливая стоимость земельных участков составляет

№	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Обременение аренда, руб.	Справедливая стоимость с учетом округления, руб.	Справедливая стоимость, руб./кв. м
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 815 011 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение.	407 752 000	-90 861 173	316 891 000	388,82

9 https://fin-accounting.ru/cfa/l1/quantitative/cfa-how-to-calculate-present-value-of-series-of-cash-flows-annuity-and-perpetuity

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе согласования промежуточных результатов, полученных с применением различных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат стоимости объекта оценки.

В рамках данного отчета для расчета стоимости объекта оценки Оценщик использовал только один подход - сравнительный. Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов приведено в соответствующем разделе. С учетом этого, результату сравнительного подхода присвоен вес 1,00. Согласование результатов не требуется.

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что итоговая справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 19.08.2025г. округленно составляет

316 891 000 (Триста шестнадцать миллионов восемьсот девяносто одна тысяча) рублей *

№	Наименование	Кадастровый №	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 815 011 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	16:24:160303:4358	815 011	316 891 000

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

Оценщик _____ Носова И.П.

Директор ООО «КонТраст» _____ Кашаева Е.С.

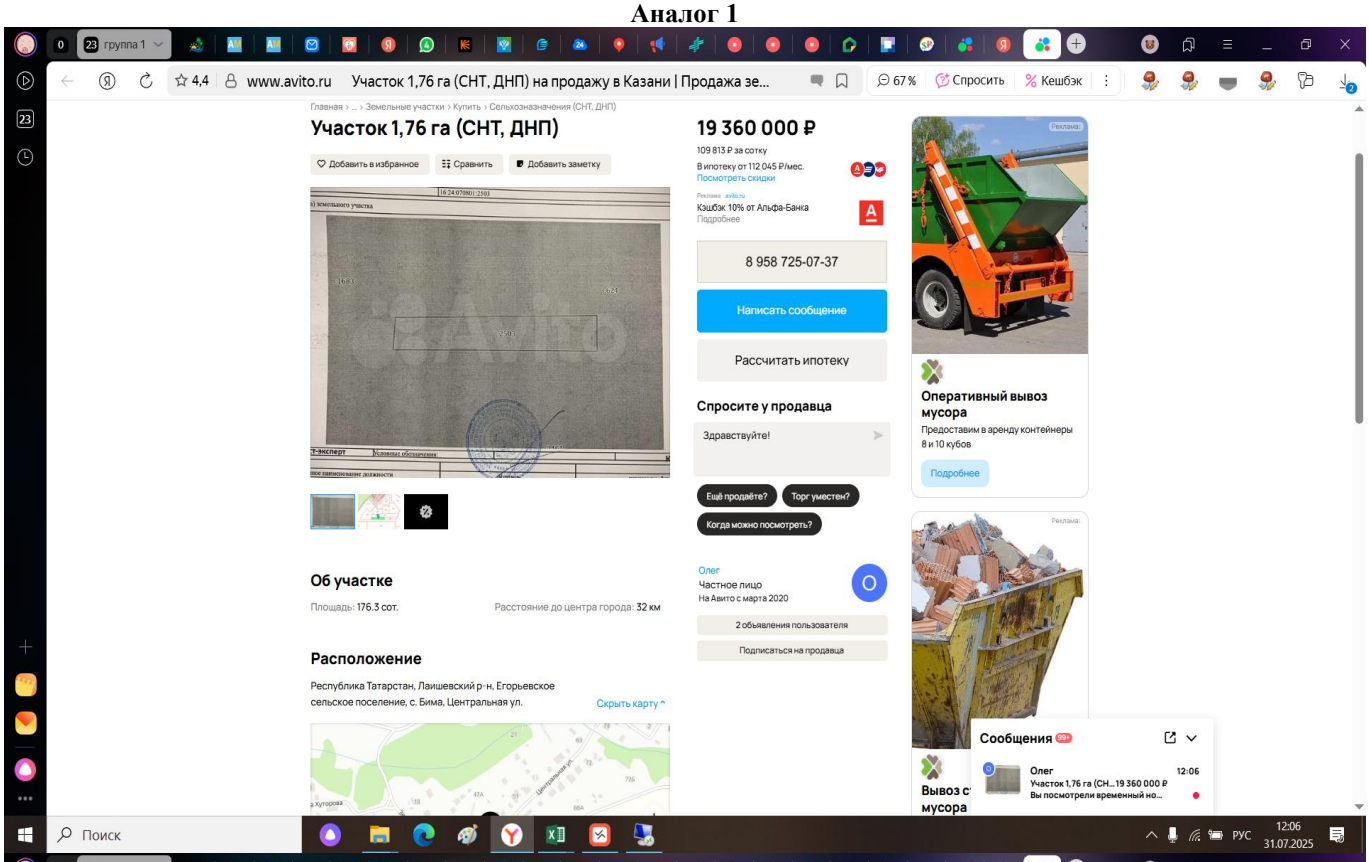
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

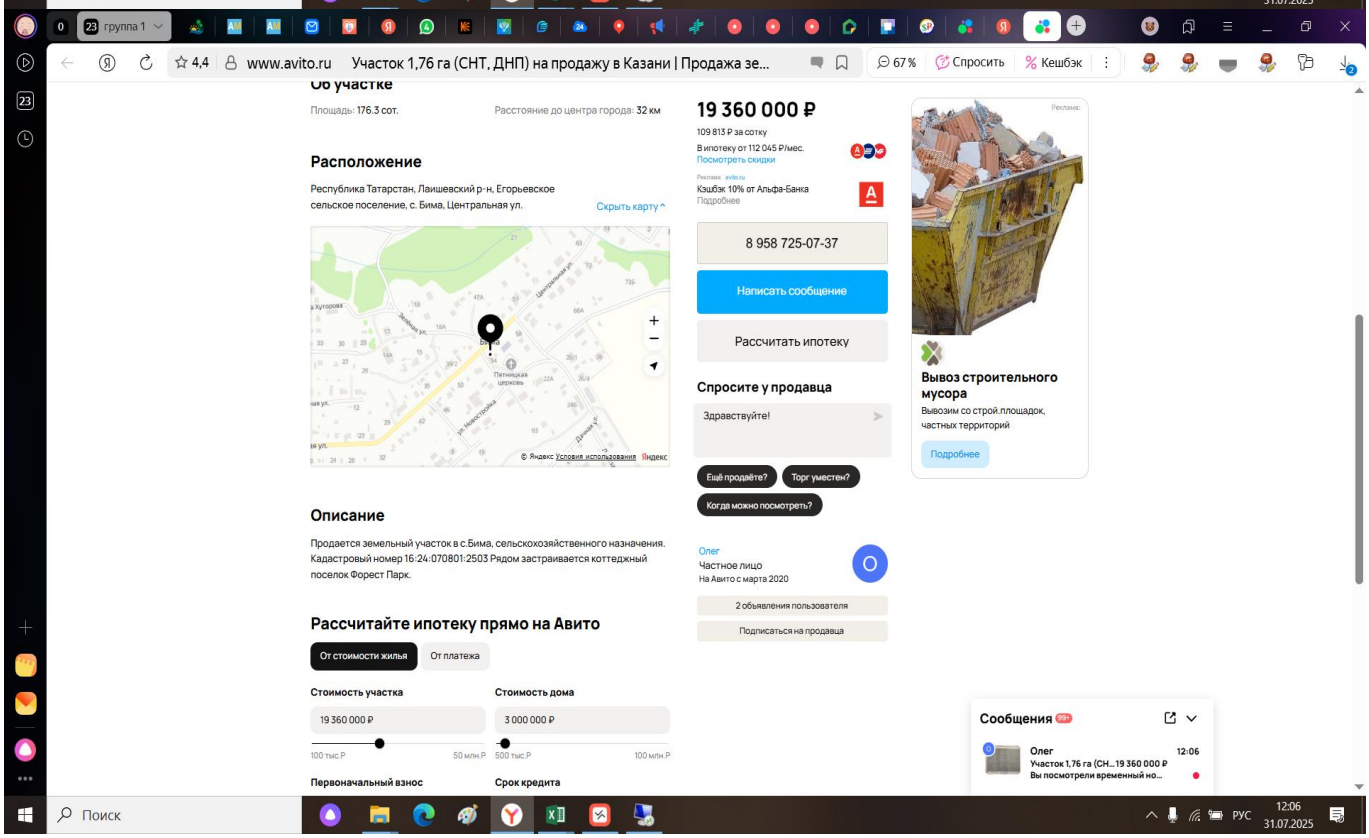
Характеристика	Описание
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	▪ Правовая и техническая документация, предоставленная Заказчиком; ▪ Данные Публичной кадастровой карты https://nspd.gov.ru/ ▪ Интернет сервис Яндекс-карты: https://www.maps.yandex.ru/
Перечень использованных интернет сайтов	▪ https://www.maps.yandex.ru ▪ http://economy.gov.ru ▪ http://www.consultant.ru ▪ https://yandex.ru/maps/ ▪ https://tatarstan.ru ▪ Официальный сайт Министерства экономического развития Республики Татарстан https://mert.tatarstan.ru ▪ https://ru.wikipedia.org
Предложения о продаже объектов-аналогов	https://www.avito.ru, https://kazan.cian.ru/
Значение корректировок стоимости объектов-аналогов в сравнительном подходе	▪ Данные исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» (https://statrielt.ru/) ▪ Справочник Оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть I. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А ▪ Справочник Оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть II. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А
Перечень использованных нормативно-правовых источников информации	1. ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (последняя редакция); 2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; 3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; 4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; 5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; 6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; 7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». 8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611) 9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.
Перечень использованных литературных источников	1. «Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г. Грязновой, д.э.н. проф. М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005, стр.496. 2. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2016. 3. С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. 4. В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости.- Спб.:Питер, 2013, - 384. 5. Озеров Е.С. «Экономическая оценка недвижимой собственности». СПб.: Издательство «Издательство Политехнического университета», 2013

ПРИЛОЖЕНИЕ

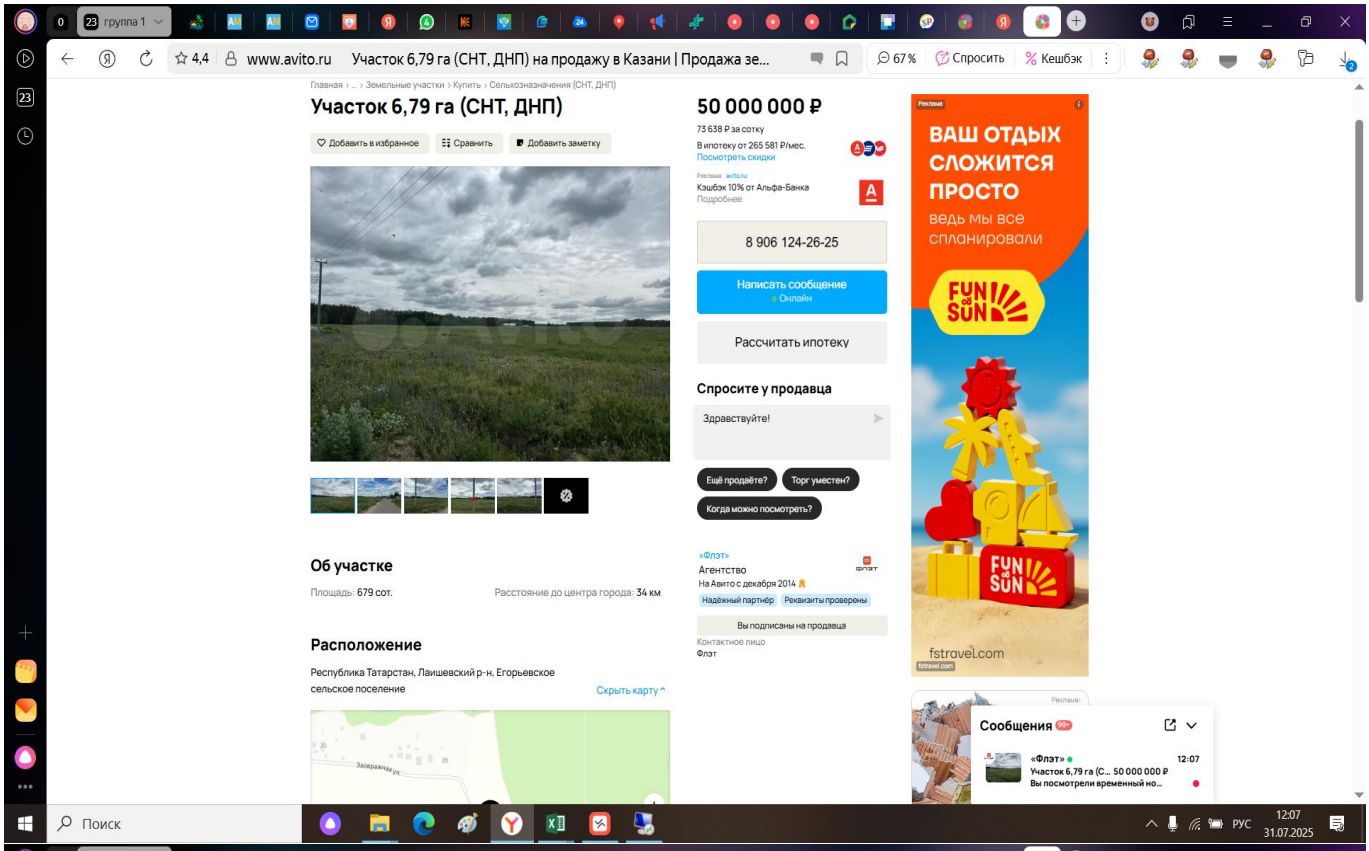
РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

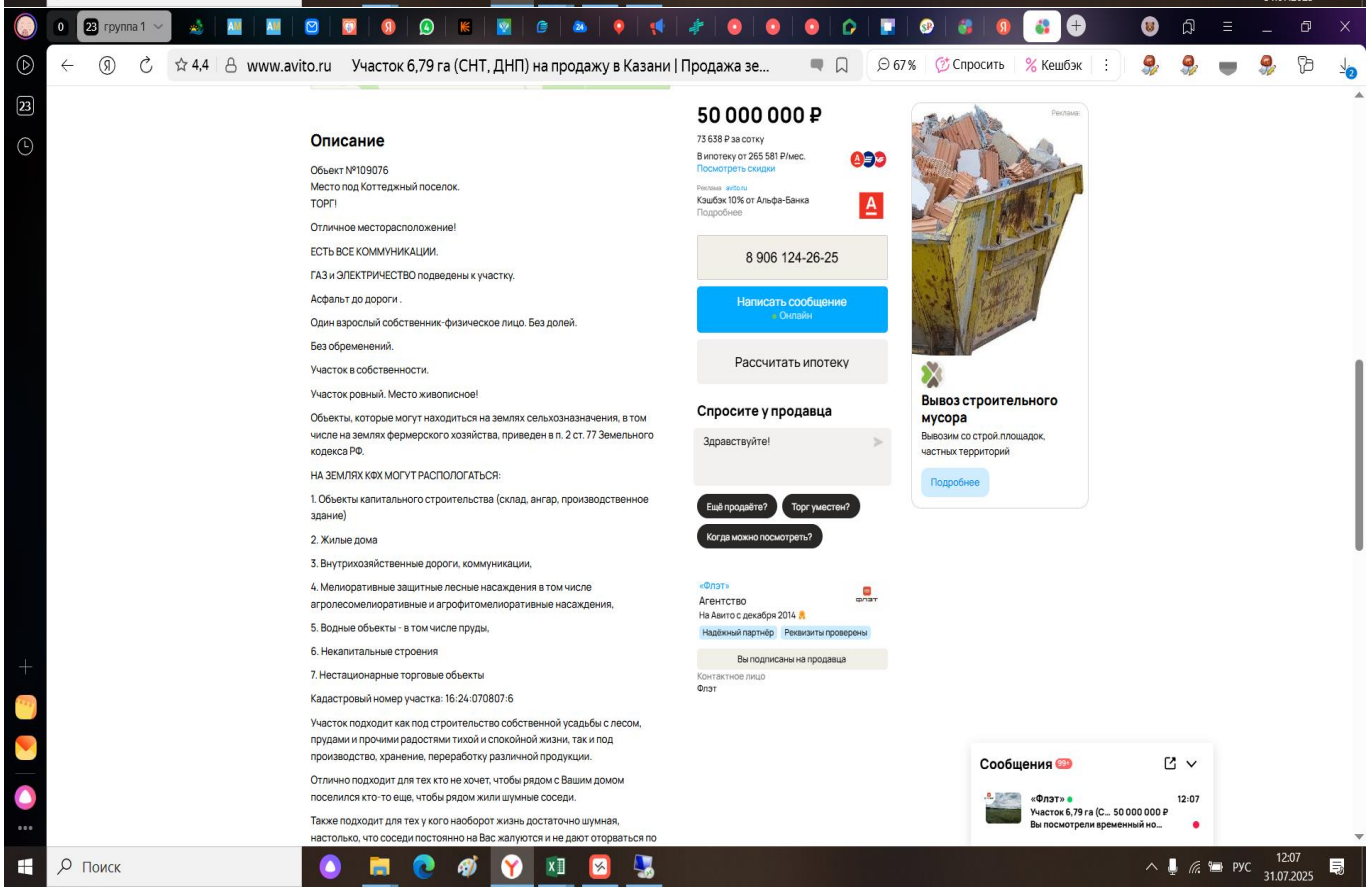
Аналог 1

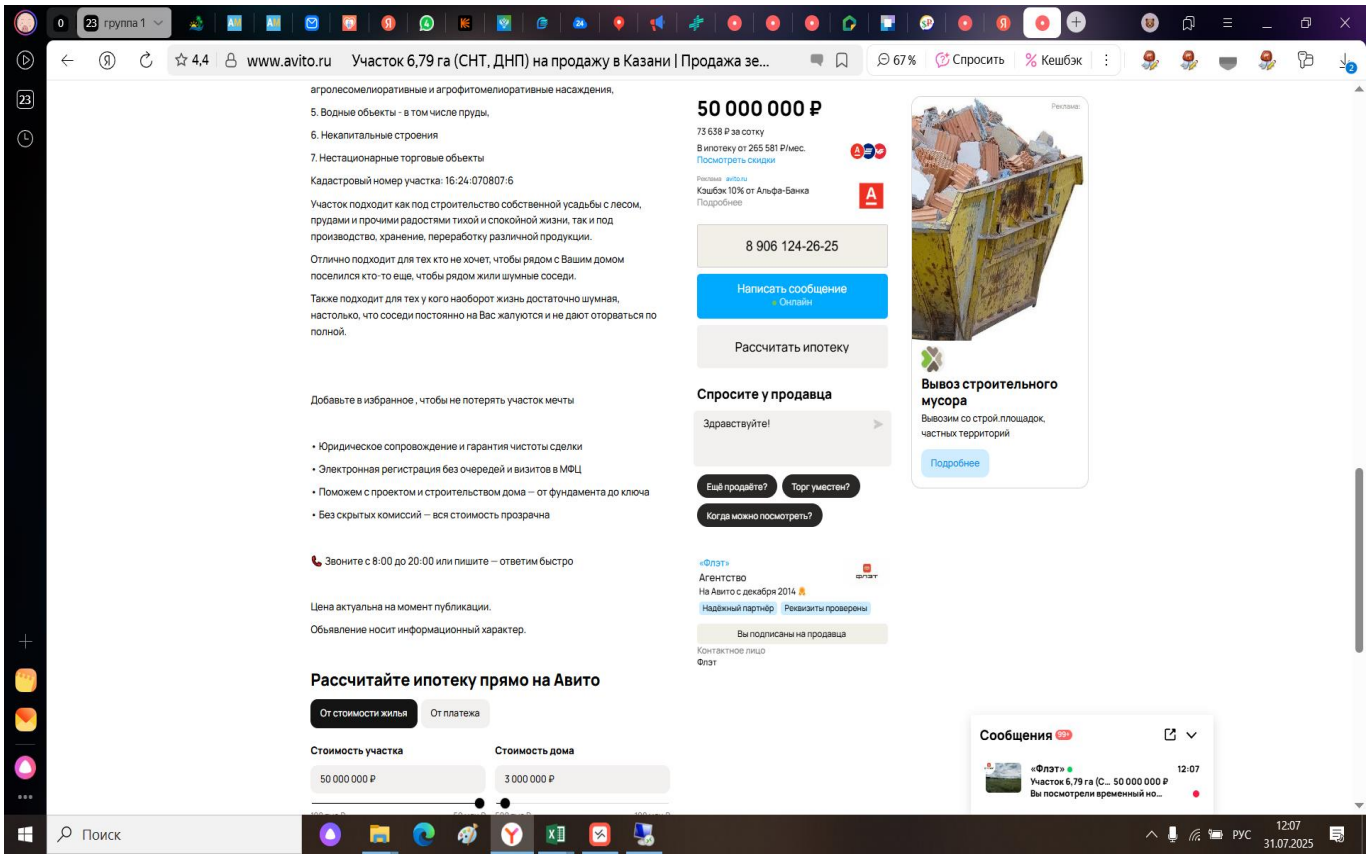




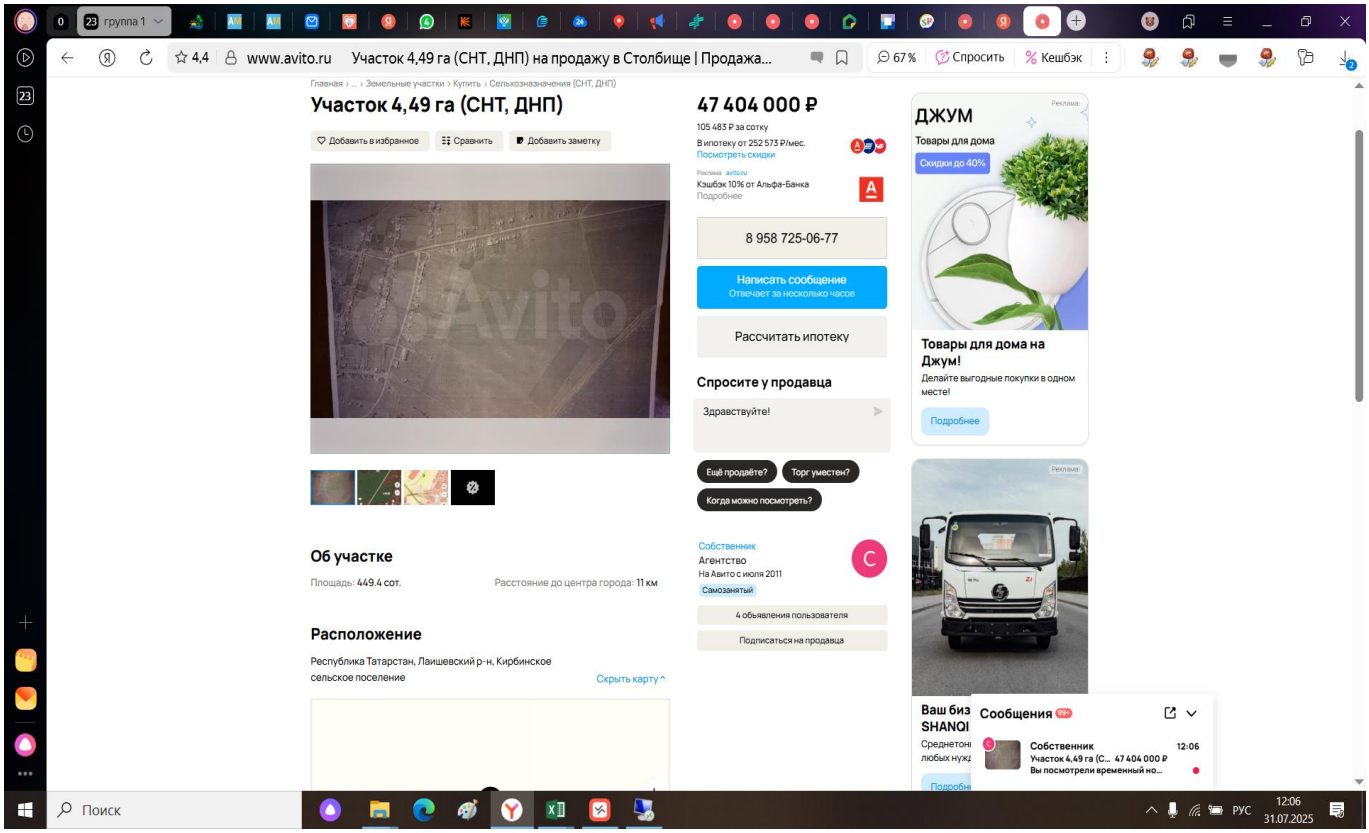
Аналог 2


www.avito.ru
Участок 6,79 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа зе...
Участок 6,79 га (СНТ, ДНП)
50 000 000 ₽
73 638 ₽ за сотку
В ипотеку от 265 581 ₽/мес.
Посмотреть скидки
Кэшбэк 10% от Альфа-Банка
Подробнее
8 906 124-26-25
Написать сообщение
Онлайн
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
«Флэт»
Агентство
На Авито с декабря 2014
Надёжный партнёр
Реквизиты проверены
Вы подписаны на продавца
Контактное лицо
Флэт
Об участке
Площадь: 679 сот.
Расстояние до центра города: 34 км
Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение
Скрыть карту
ВАШ ОТДЫХ СЛОЖИТСЯ ПРОСТО
ведь мы все спланировали
FUN & SUN
fstravel.com
Сообщения
«Флэт»
12:07
Участок 6,79 га (С... 50 000 000 ₽
Вы посмотрели временный но...
Поиск
РУС
12:07
31.07.2025


www.avito.ru
Участок 6,79 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа зе...
Описание
Объект №109076
Место под Коттеджный поселок.
ТОРГ!
Отличное месторасположение!
ЕСТЬ ВСЕ КОММУНИКАЦИИ.
ГАЗ и ЭЛЕКТРИЧЕСТВО подведены к участку.
Асфальт до дороги .
Один взрослый собственник-физическое лицо. Без долей.
Без обременений.
Участок в собственности.
Участок ровный. Место живописное!
Объекты, которые могут находиться на землях сельхозназначения, в том числе на землях фермерского хозяйства, приведен в п. 2 ст. 77 Земельного кодекса РФ.
НА ЗЕМЛЯХ КФХ МОГУТ РАСПОЛОГАТЬСЯ:
1. Объекты капитального строительства (склад, ангар, производственное здание)
2. Жилые дома
3. Внутрихозяйственные дороги, коммуникации,
4. Мелиоративные защитные лесные насаждения в том числе агролесомелиоративные и агрофитомелиоративные насаждения,
5. Водные объекты - в том числе пруды,
6. Некапитальные строения
7. Нестационарные торговые объекты
Кадастровый номер участка: 16:24:070807:6
Участок подходит как под строительство собственной усадьбы с лесом, прудами и прочими радостями тихой и спокойной жизни, так и под производство, хранение, переработку различной продукции.
Отлично подходит для тех кто не хочет, чтобы рядом с Вашим домом поселился кто-то еще, чтобы рядом жили шумные соседи.
Также подходит для тех у кого наоборот жизнь достаточно шумная, настолько, что соседи постоянно на Вас жалуются и не дают оторваться по
50 000 000 ₽
73 638 ₽ за сотку
В ипотеку от 265 581 ₽/мес.
Посмотреть скидки
Кэшбэк 10% от Альфа-Банка
Подробнее
8 906 124-26-25
Написать сообщение
Онлайн
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
«Флэт»
Агентство
На Авито с декабря 2014
Надёжный партнёр
Реквизиты проверены
Вы подписаны на продавца
Контактное лицо
Флэт
Вывоз строительного мусора
Вывозим со строй.площадок, частных территорий
Подробнее
Сообщения
«Флэт»
12:07
Участок 6,79 га (С... 50 000 000 ₽
Вы посмотрели временный но...
Поиск
РУС
12:07
31.07.2025

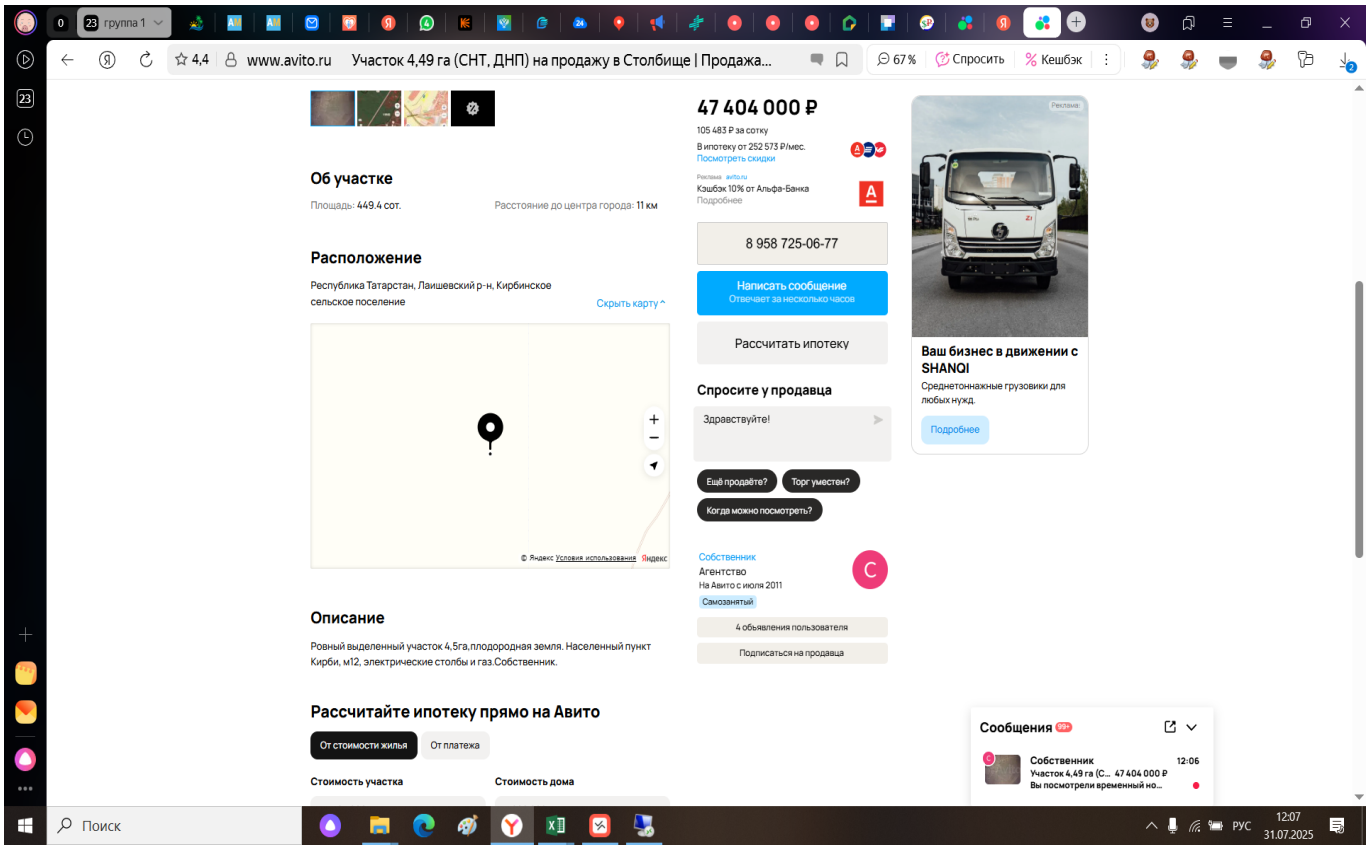

www.avito.ru
Участок 6,79 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа зе...
50 000 000 ₽
8 906 124-26-25
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Вывоз строительного мусора
Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
Сообщения

Аналог 3


www.avito.ru
Участок 4,49 га (СНТ, ДНП) на продажу в Столбище | Продажа...
Участок 4,49 га (СНТ, ДНП)
47 404 000 ₽
8 958 725-06-77
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Об участке
Расположение
ДЖУМ
Товары для дома на Джум!
Сообщения

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

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001



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

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

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 08.07.2025, поступившего на рассмотрение 08.07.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358
Номер кадастрового квартала:	16:24:160303
Дата присвоения кадастрового номера:	19.02.2024

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение
Площадь:	815011 +/- 7899
Кадастровая стоимость, руб.:	2718061.68
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:24:000000:6913, 16:24:000000:6921
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:160303:4154
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	Сабирзянова Альбина Маратовна, СНИЛС 151-864-784 90, договор на выполнение кадастровых работ от 05.10.2023 № 17/23, дата завершения кадастровых работ: 29.01.2024
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

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 16:00-6.4170 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 16:00-6.4172 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 транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4166 от 06.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах., вид/наименование: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4171 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
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют

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

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 19.02.2024; 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 19.02.2024; 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 19.02.2024; реквизиты документа-основания: приказ Об установлении зон санитарной охраны водозаборных скважин №№ 1,2,3,4 АО Международный аэропорт "Казань" от 09.11.2023 № 1318-п выдан: Министерство экологии и природных ресурсов Республики Татарстан. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 19.02.2024; 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 19.02.2024; 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 19.02.2024; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 23.11.2007 № 16-16-01/314/2007-560 выдан: Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан; решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 01.03.2022 № А65-22094/2021 выдан: Арбитражный суд Республики Татарстан . вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358
	Российской Федерации; срок действия: с 19.02.2024; 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 19.02.2024; 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 19.02.2024; реквизиты документа-основания: приказ от 25.11.2020 № 1029 выдан: Министерство энергетики Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.03.2024; реквизиты документа-основания: выписка из ЕГРН от 06.03.2023 № № КУВИ-001/2023-55877423 выдан: Филиал ППК "Роскадастр" по Республике Татарстан. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.04.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении охранной зоны объекта газораспределительной сети на территории Лаишевского муниципального района Республики Татарстан от 28.02.2024 № 443-р выдан: Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 23.01.2025; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 31.05.2024 № 1353 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) Приволжское Управление.
Получатель выписки:	Гайзатуллин Рамиль Ринатович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АК БАРС КАПИТАЛ", 1435126890

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

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 16:24:160303:4358-16/130/2024-1 19.02.2024 17:22:27
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:		Аренда
		дата государственной регистрации:		23.01.2025 16:57:12
		номер государственной регистрации:		16:24:160303:4358-16/136/2025-15
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.01.2025 по 18.06.2029
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Проект", ИНН: 1655499008
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение №1 к договору аренды земельных участков № ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года, выдан 31.08.2022 Договор аренды земельного участка, № ПИФ/686/190620, выдан 19.06.2020 Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 19.06.2020 №ПИФ/686/190620, № 1, выдан 10.09.2021 Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года, № 2, выдан 16.04.2024, дата государственной регистрации: 25.04.2024, номер государственной регистрации: 16:24:160303:4358-16/134/2024-8

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004			
Кадастровый номер:			16:24:160303:4358
			Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года, выдан 18.07.2024, дата государственной регистрации: 23.07.2024, номер государственной регистрации: 16:24:160303:4358-16/132/2024-11 Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года, № 4, выдан 04.09.2024 Дополнительное соглашение №5 к договору аренды земельных участков № ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года, № 4, выдан 02.12.2024 Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды (перенайме), № б/н, выдан 20.01.2025
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	19.02.2024 17:22:27
		номер государственной регистрации:	16:24:160303:4358-16/130/2024-6
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок не определен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Федеральное дорожное агентство (Росавтодор)
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Распоряжение Министерства транспорта Российской Федерации Федеральное дорожное агентство, № 1113-р, выдан 09.06.2014

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	19.02.2024 17:22:27
		номер государственной регистрации:	16:24:160303:4358-16/130/2024-5
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок не определен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Транснефть Прикамье", ИНН: 1645000340
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Земельный Кодекс РФ, № 137-ФЗ, выдан 25.10.2001 Постановление Кабинета Министров РТ "Об утверждении Порядка использования земель в охранных зонах трубопроводов", № 395, выдан 20.08.2007
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	19.02.2024 17:22:27
		номер государственной регистрации:	16:24:160303:4358-16/130/2024-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.08.2009 по 01.02.2030 с 18.08.2009 по 01.02.2030
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда " Ак Барс -Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Ак Барс-Горизонт", № 04082009, выдан 04.08.2009
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

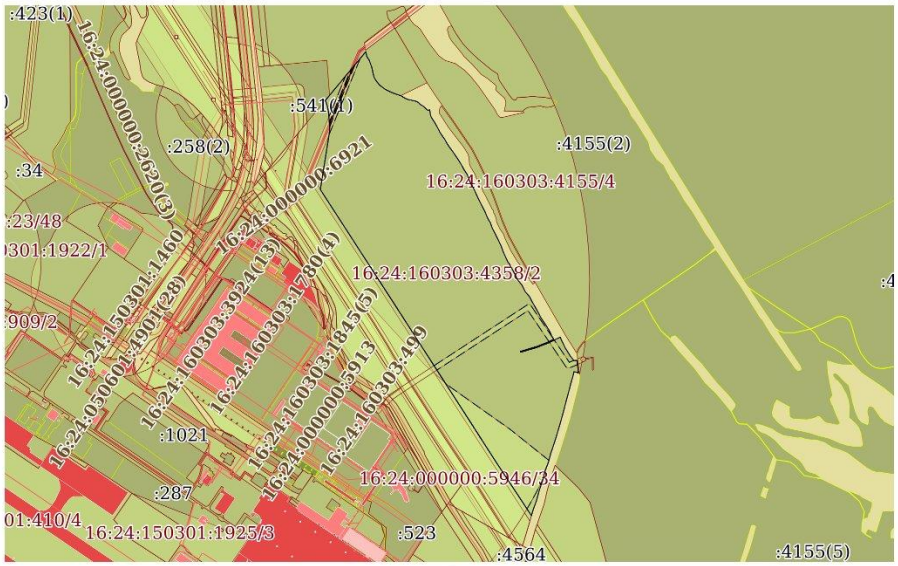
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:20000	Условные обозначения:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004			
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358		

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	167°24.6`	20.19	данные отсутствуют	16:24:160303:3818(1)	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	146°40.4`	17.47	данные отсутствуют	16:24:160303:3818(1)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	160°4.7`	31.7	данные отсутствуют	16:24:160303:3818(1)	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	168°10.0`	21.46	данные отсутствуют	16:24:160303:3818(1)	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	166°40.5`	19.53	данные отсутствуют	16:24:160303:3818(1)	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	150°18.4`	13.93	данные отсутствуют	16:24:160303:3818(1)	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	142°9.9`	24.94	данные отсутствуют	16:24:160303:3818(1)	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	127°8.5`	29.48	данные отсутствуют	16:24:160303:3818(1)	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	116°21.1`	24.1	данные отсутствуют	16:24:160303:3818(1)	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	112°23.6`	23.36	данные отсутствуют	16:24:160303:3818(1)	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	107°1.6`	21.86	данные отсутствуют	16:24:160303:3818(1)	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	121°28.3`	19.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	113°55.0`	12.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	102°44.7`	34.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	115°16.7`	11.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	137°31.3`	11.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	118°42.9`	13.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	133°32.8`	13.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	130°29.7`	11.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	81°5.9`	8.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	171°36.2`	21.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	159°22.9`	10.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004			
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358		

1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.23	1.1.24	146°40.1`	26.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	151°8.0`	35.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	160°5.0`	7.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	1.1.26	1.1.27	144°58.7`	15.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.28	147°15.9`	8.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	1.1.28	1.1.29	143°54.1`	11.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	1.1.29	1.1.30	151°19.9`	15.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	1.1.30	1.1.31	147°21.7`	21.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	1.1.31	1.1.32	142°48.2`	21.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	1.1.32	1.1.33	145°48.4`	39.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	1.1.33	1.1.34	147°50.9`	23.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	1.1.34	1.1.35	151°45.2`	26.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	1.1.35	1.1.36	146°12.8`	22.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	1.1.36	1.1.37	159°16.9`	35.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	1.1.37	1.1.38	150°41.1`	34.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	1.1.38	1.1.39	156°1.3`	35.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	1.1.39	1.1.40	153°21.4`	39.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	1.1.40	1.1.41	152°5.8`	23.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	1.1.41	1.1.42	158°14.8`	15.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	1.1.42	1.1.43	155°33.4`	19.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	1.1.43	1.1.44	148°2.9`	16.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	1.1.44	1.1.45	161°1.8`	23.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	1.1.45	1.1.46	151°46.8`	25.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	1.1.46	1.1.47	154°7.9`	31.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	1.1.47	1.1.48	154°50.6`	27.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	1.1.48	1.1.49	160°22.4`	24.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	1.1.49	1.1.50	155°23.6`	22.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	1.1.50	1.1.51	154°50.8`	20.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	1.1.51	1.1.52	144°35.3`	12.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

1	2	3	4	5	6	7	8
52	1.1.52	1.1.53	151°18.0`	42.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	1.1.53	1.1.54	155°27.3`	27.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	1.1.54	1.1.55	140°40.7`	30.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	1.1.55	1.1.56	154°17.0`	27.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	1.1.56	1.1.57	139°49.1`	28.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	1.1.57	1.1.58	153°25.3`	19.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	1.1.58	1.1.59	149°38.7`	37.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	1.1.59	1.1.60	152°12.4`	42.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	1.1.60	1.1.61	146°15.1`	37.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	1.1.61	1.1.62	147°52.0`	23.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	1.1.62	1.1.63	153°11.0`	12.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	1.1.63	1.1.64	158°57.4`	13.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	1.1.64	1.1.65	145°59.3`	15.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	1.1.65	1.1.66	243°18.8`	29.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	1.1.66	1.1.67	249°2.2`	49.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	1.1.67	1.1.68	253°35.1`	67.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	1.1.68	1.1.69	165°55.7`	3.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	1.1.69	1.1.70	73°37.1`	67.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	1.1.70	1.1.71	68°59.2`	49.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	1.1.71	1.1.72	64°0.0`	29.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	1.1.72	1.1.73	64°0.8`	27.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	1.1.73	1.1.74	158°30.5`	12.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	1.1.74	1.1.75	152°39.2`	16.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	1.1.75	1.1.76	155°19.1`	18.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	1.1.76	1.1.77	148°4.7`	30.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	1.1.77	1.1.78	147°41.4`	11.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	1.1.78	1.1.79	141°43.6`	17.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	1.1.79	1.1.80	128°52.0`	4.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	1.1.80	1.1.81	87°30.6`	11.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004			
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358		

1	2	3	4	5	6	7	8
81	1.1.81	1.1.82	173°17.4`	15.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	1.1.82	1.1.83	173°17.9`	36.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	1.1.83	1.1.84	297°1.9`	5.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	1.1.84	1.1.85	283°7.2`	13.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	1.1.85	1.1.86	192°7.0`	18.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	1.1.86	1.1.87	196°26.5`	38.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	1.1.87	1.1.88	192°58.1`	16.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	1.1.88	1.1.89	195°14.2`	53.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	1.1.89	1.1.90	194°11.0`	43.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	1.1.90	1.1.91	195°40.3`	54.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	1.1.91	1.1.92	196°34.3`	56.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	1.1.92	1.1.93	197°47.4`	41.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	1.1.93	1.1.94	199°42.7`	23.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
94	1.1.94	1.1.95	194°46.9`	38.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
95	1.1.95	1.1.96	200°49.3`	38.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	1.1.96	1.1.97	194°28.2`	35.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
97	1.1.97	1.1.98	198°9.4`	24.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
98	1.1.98	1.1.99	198°9.8`	28.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
99	1.1.99	1.1.100	195°14.0`	42.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
100	1.1.100	1.1.101	200°37.9`	31.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
101	1.1.101	1.1.102	197°25.7`	19.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
102	1.1.102	1.1.103	196°33.8`	11.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
103	1.1.103	1.1.104	326°59.3`	40.47	данные отсутствуют	16:24:000000:7506(1)	данные отсутствуют
104	1.1.104	1.1.105	326°34.0`	104.38	данные отсутствуют	16:24:000000:7506(1)	данные отсутствуют
105	1.1.105	1.1.106	326°26.4`	116.48	данные отсутствуют	16:24:000000:7506(1)	данные отсутствуют
106	1.1.106	1.1.107	327°14.9`	108.95	данные отсутствуют	16:24:000000:7506(1)	данные отсутствуют
107	1.1.107	1.1.108	327°22.7`	102.62	данные отсутствуют	16:24:000000:7506(1)	данные отсутствуют
108	1.1.108	1.1.109	327°12.5`	10.97	данные отсутствуют	16:24:000000:7506(1)	данные отсутствуют
109	1.1.109	1.1.110	327°13.3`	107.32	данные отсутствуют	16:24:000000:7506(1)	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

1	2	3	4	5	6	7	8
110	1.1.110	1.1.111	327°5.7`	67.22	данные отсутствуют	16:24:000000:7506(1)	данные отсутствуют
111	1.1.111	1.1.112	327°5.9`	48.62	данные отсутствуют	16:24:000000:7506(1)	данные отсутствуют
112	1.1.112	1.1.113	327°13.9`	65.31	данные отсутствуют	16:24:000000:7506(1)	данные отсутствуют
113	1.1.113	1.1.114	327°13.9`	174.75	данные отсутствуют	16:24:000000:7506(1)	данные отсутствуют
114	1.1.114	1.1.115	327°7.3`	241.83	данные отсутствуют	16:24:000000:7506(1)	данные отсутствуют
115	1.1.115	1.1.116	327°1.3`	59.17	данные отсутствуют	16:24:000000:7506(1)	данные отсутствуют
116	1.1.116	1.1.117	327°0.8`	68.35	данные отсутствуют	16:24:000000:7506(1)	данные отсутствуют
117	1.1.117	1.1.118	327°8.9`	102.11	данные отсутствуют	16:24:000000:7506(1)	данные отсутствуют
118	1.1.118	1.1.119	327°1.3`	116.29	данные отсутствуют	16:24:000000:7506(1)	данные отсутствуют
119	1.1.119	1.1.120	327°15.5`	57.91	данные отсутствуют	16:24:000000:7506(1)	данные отсутствуют
120	1.1.120	1.1.121	9°4.8`	87	данные отсутствуют	16:24:000000:7506(1)	данные отсутствуют
121	1.1.121	1.1.122	9°4.7`	142.29	данные отсутствуют	16:24:000000:7506(1)	данные отсутствуют
122	1.1.122	1.1.123	6°47.2`	12.36	данные отсутствуют	16:24:000000:7506(1)	данные отсутствуют
123	1.1.123	1.1.124	2°3.1`	15.65	данные отсутствуют	16:24:000000:7506(1)	данные отсутствуют
124	1.1.124	1.1.125	357°39.0`	10.73	данные отсутствуют	16:24:000000:7506(1)	данные отсутствуют
125	1.1.125	1.1.126	355°40.7`	47.51	данные отсутствуют	16:24:000000:7506(1)	данные отсутствуют
126	1.1.126	1.1.127	350°1.7`	29.8	данные отсутствуют	16:24:000000:7506(1)	данные отсутствуют
127	1.1.127	1.1.128	339°58.1`	25.08	данные отсутствуют	16:24:000000:7506(1)	данные отсутствуют
128	1.1.128	1.1.1	39°46.1`	259.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
129	1.1.128	1.1.128			данные отсутствуют	16:24:160303:541(1)	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004			
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358		

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	457575.2	1316962.3	Закрепление отсутствует	2.5
2	457555.5	1316966.7	Закрепление отсутствует	2.5
3	457540.9	1316976.3	Закрепление отсутствует	2.5
4	457511.1	1316987.1	Закрепление отсутствует	2.5
5	457490.1	1316991.5	Закрепление отсутствует	2.5
6	457471.1	1316996	Закрепление отсутствует	2.5
7	457459	1317002.9	Закрепление отсутствует	2.5
8	457439.3	1317018.2	Закрепление отсутствует	2.5
9	457421.5	1317041.7	Закрепление отсутствует	2.5
10	457410.8	1317063.3	Закрепление отсутствует	2.5
11	457401.9	1317084.9	Закрепление отсутствует	2.5
12	457395.5	1317105.8	Закрепление отсутствует	2.5
13	457385.4	1317122.3	Закрепление отсутствует	2.5
14	457380.3	1317133.8	Закрепление отсутствует	2.5
15	457372.7	1317167.4	Закрепление отсутствует	2.5
16	457367.6	1317178.2	Закрепление отсутствует	2.5
17	457359.3	1317185.8	Закрепление отсутствует	2.5
18	457353	1317197.3	Закрепление отсутствует	2.5
19	457343.4	1317207.4	Закрепление отсутствует	2.5
20	457335.8	1317216.3	Закрепление отсутствует	2.5
21	457337.1	1317224.6	Закрепление отсутствует	2.5
22	457316.1	1317227.7	Закрепление отсутствует	2.5

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004			
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358		

1	2	3	4	5
23	457306	1317231.5	Закрепление отсутствует	2.5
24	457283.8	1317246.1	Закрепление отсутствует	2.5
25	457252.6	1317263.3	Закрепление отсутствует	2.5
26	457245.7	1317265.8	Закрепление отсутствует	2.5
27	457233	1317274.7	Закрепление отсутствует	2.5
28	457226	1317279.2	Закрепление отсутствует	2.5
29	457216.4	1317286.2	Закрепление отсутствует	2.5
30	457202.5	1317293.8	Закрепление отсутствует	2.5
31	457184.7	1317305.2	Закрепление отсутствует	2.5
32	457167.32	1317318.39	Закрепление отсутствует	2.5
33	457134.44	1317340.73	Закрепление отсутствует	2.5
34	457114.41	1317353.32	Закрепление отсутствует	2.5
35	457091.46	1317365.65	Закрепление отсутствует	2.5
36	457072.48	1317378.35	Закрепление отсутствует	2.5
37	457039.38	1317390.87	Закрепление отсутствует	2.5
38	457009.55	1317407.62	Закрепление отсутствует	2.5
39	456977.22	1317422	Закрепление отсутствует	2.5
40	456941.74	1317439.8	Закрепление отсутствует	2.5
41	456921.1	1317450.73	Закрепление отсутствует	2.5
42	456906.59	1317456.52	Закрепление отсутствует	2.5
43	456888.55	1317464.72	Закрепление отсутствует	2.5
44	456874.28	1317473.62	Закрепление отсутствует	2.5
45	456852.17	1317481.22	Закрепление отсутствует	2.5
46	456829.79	1317493.23	Закрепление отсутствует	2.5
47	456801.62	1317506.89	Закрепление отсутствует	2.5
48	456777.09	1317518.41	Закрепление отсутствует	2.5
49	456754.32	1317526.53	Закрепление отсутствует	2.5
50	456733.51	1317536.06	Закрепление отсутствует	2.5
51	456714.62	1317544.93	Закрепление отсутствует	2.5

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

1	2	3	4	5
52	456704.69	1317551.99	Закрепление отсутствует	2.5
53	456666.99	1317572.63	Закрепление отсутствует	2.5
54	456641.83	1317584.12	Закрепление отсутствует	2.5
55	456618.11	1317603.55	Закрепление отсутствует	2.5
56	456593.38	1317615.46	Закрепление отсутствует	2.5
57	456571.45	1317633.98	Закрепление отсутствует	2.5
58	456554.08	1317642.67	Закрепление отсутствует	2.5
59	456521.79	1317661.58	Закрепление отсутствует	2.5
60	456484.3	1317681.34	Закрепление отсутствует	2.5
61	456453.11	1317702.18	Закрепление отсутствует	2.5
62	456433.56	1317714.46	Закрепление отсутствует	2.5
63	456422.64	1317719.98	Закрепление отсутствует	2.5
64	456409.93	1317724.87	Закрепление отсутствует	2.5
65	456397.2	1317733.46	Закрепление отсутствует	2.5
66	456383.9	1317707	Закрепление отсутствует	2.5
67	456366.2	1317660.8	Закрепление отсутствует	2.5
68	456347.19	1317596.27	Закрепление отсутствует	2.5
69	456343.36	1317597.23	Закрепление отсутствует	2.5
70	456362.4	1317662	Закрепление отсутствует	2.5
71	456380.3	1317708.6	Закрепление отсутствует	2.5
72	456393.42	1317735.5	Закрепление отсутствует	2.5
73	456405.46	1317760.2	Закрепление отсутствует	2.5
74	456393.65	1317764.85	Закрепление отсутствует	2.5
75	456378.78	1317772.54	Закрепление отсутствует	2.5
76	456361.59	1317780.44	Закрепление отсутствует	2.5
77	456335.97	1317796.4	Закрепление отсутствует	2.5
78	456326.53	1317802.37	Закрепление отсутствует	2.5
79	456312.69	1317813.29	Закрепление отсутствует	2.5
80	456309.7	1317817	Закрепление отсутствует	2.5

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004			
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358		

1	2	3	4	5
81	456310.2	1317828.5	Закрепление отсутствует	2.5
82	456294.9	1317830.3	Закрепление отсутствует	2.5
83	456258.3	1317834.6	Закрепление отсутствует	2.5
84	456260.8	1317829.7	Закрепление отсутствует	2.5
85	456263.9	1317816.4	Закрепление отсутствует	2.5
86	456246.2	1317812.6	Закрепление отсутствует	2.5
87	456209.3	1317801.71	Закрепление отсутствует	2.5
88	456192.8	1317797.91	Закрепление отсутствует	2.5
89	456141.4	1317783.91	Закрепление отсутствует	2.5
90	456099.5	1317773.32	Закрепление отсутствует	2.5
91	456047.1	1317758.62	Закрепление отсутствует	2.5
92	455993.4	1317742.64	Закрепление отсутствует	2.5
93	455954.1	1317730.03	Закрепление отсутствует	2.5
94	455931.8	1317722.04	Закрепление отсутствует	2.5
95	455894.28	1317712.14	Закрепление отсутствует	2.5
96	455858.44	1317698.51	Закрепление отсутствует	2.5
97	455824.3	1317689.7	Закрепление отсутствует	2.5
98	455800.73	1317681.97	Закрепление отсутствует	2.5
99	455774	1317673.2	Закрепление отсутствует	2.5
100	455732.65	1317661.94	Закрепление отсутствует	2.5
101	455703.09	1317650.81	Закрепление отсутствует	2.5
102	455684.87	1317645.09	Закрепление отсутствует	2.5
103	455673.64	1317641.75	Закрепление отсутствует	2.5
104	455707.58	1317619.7	Закрепление отсутствует	2.5
105	455794.69	1317562.19	Закрепление отсутствует	2.5
106	455891.75	1317497.8	Закрепление отсутствует	2.5
107	455983.38	1317438.86	Закрепление отсутствует	2.5
108	456069.81	1317383.54	Закрепление отсутствует	2.5
109	456079.03	1317377.6	Закрепление отсутствует	2.5

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

1	2	3	4	5
110	456169.26	1317319.5	Закрепление отсутствует	2.5
111	456225.7	1317282.98	Закрепление отсутствует	2.5
112	456266.52	1317256.57	Закрепление отсутствует	2.5
113	456321.44	1317221.22	Закрепление отсутствует	2.5
114	456468.38	1317126.64	Закрепление отсутствует	2.5
115	456671.47	1316995.36	Закрепление отсутствует	2.5
116	456721.11	1316963.15	Закрепление отсутствует	2.5
117	456778.44	1316925.94	Закрепление отсутствует	2.5
118	456864.22	1316870.55	Закрепление отсутствует	2.5
119	456961.77	1316807.25	Закрепление отсутствует	2.5
120	457010.48	1316775.93	Закрепление отсутствует	2.5
121	457096.39	1316789.66	Закрепление отсутствует	2.5
122	457236.9	1316812.11	Закрепление отсутствует	2.5
123	457249.17	1316813.57	Закрепление отсутствует	2.5
124	457264.81	1316814.13	Закрепление отсутствует	2.5
125	457275.53	1316813.69	Закрепление отсутствует	2.5
126	457322.9	1316810.11	Закрепление отсутствует	2.5
127	457352.25	1316804.95	Закрепление отсутствует	2.5
128	457375.81	1316796.36	Закрепление отсутствует	2.5
1	457575.2	1316962.3	Закрепление отсутствует	2.5

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

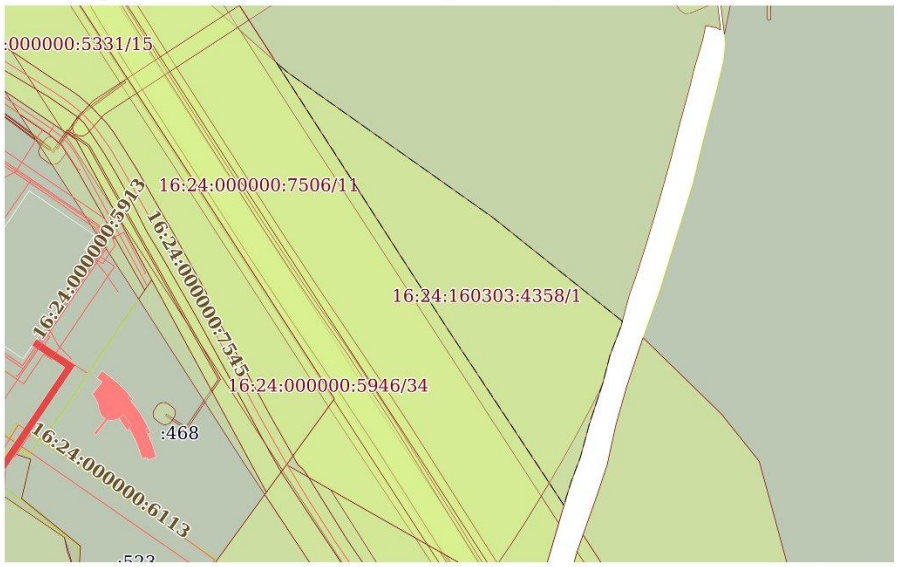
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 16:24:160303:4358/1



Масштаб 1:6000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

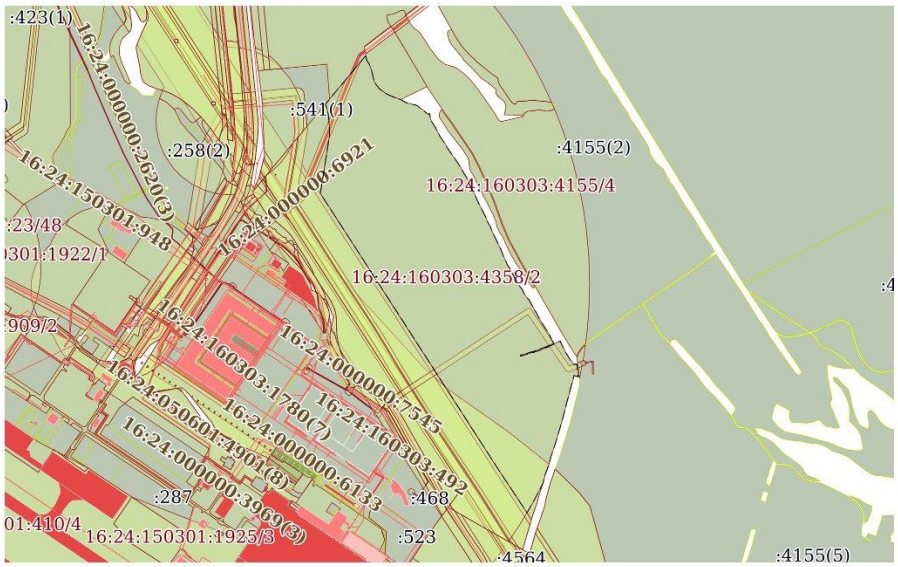
ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 16:24:160303:4358/2



Масштаб 1:20000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 16:24:160303:4358/3



Масштаб 1:7000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 16:24:160303:4358/4



Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 16:24:160303:4358/5



Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		

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

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

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 16:24:160303:4358/6



Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 16:24:160303:4358/7



Масштаб 1:4000	Условные обозначения:		

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
16:24:160303:4358/1	61653	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным органом власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено законами.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4173; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Седьмая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
16:24:160303:4358/2	813119	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Об установлении зон санитарной охраны водозаборных скважин №№ 1,2,3,4 АО Международный аэропорт "Казань" от 09.11.2023 № 1318-п выдан: Министерство экологии и природных ресурсов Республики Татарстан; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с требованиями п. 3.2.1 Санитарных правил и норм СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14 марта 2002 г. N 10: 3.2. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения. 3.2.2. Мероприятия по второму и третьему поясам.3.2.2.1.Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.3.2.2.2.Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.3.2.2.3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.3.2.2.4.Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

		вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.3.2.2.5.Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.; Реестровый номер границы: 16:24-6.2947; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третий пояс зоны санитарной охраны водозаборных скважин №№ 1-4 АО Международный Аэропорт "Казань", населенный пункт Аэропорт Лаишевского района РТ; Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
16:24:160303:4358/3	5	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 23.11.2007 № 16-16-01/314/2007-560 выдан: Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан; решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 01.03.2022 № А65-22094/2021 выдан: Арбитражный суд Республики Татарстан ; Содержание ограничения (обременения): Налагаемые ограничения входят в перечень национальных стандартов и сводов правил утвержденный постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2014 года N 1521 и устанавливаются согласно п.7.15 «СП 36.13330.2012. Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85*», утвержденного Приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) от 25.12.2012 № 108/ГС, с изменениями и дополнениями (далее – «СП»). В зонах минимальных расстояний от объектов единой системы газоснабжения не допускается размещение и строительство следующих объектов: 1. Города и другие населенные пункты; коллективные сады с садовыми домиками, дачные поселки; отдельные промышленные и сельскохозяйственные предприятия; тепличные комбинаты и хозяйства; птицефабрики; молокозаводы; карьеры разработки полезных ископаемых; гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на количество автомобилей более 20; отдельно стоящие здания с массовым скоплением людей (школы, больницы, клубы, детские сады и ясли, вокзалы и т.д.); жилые здания 3-этажные и выше; железнодорожные станции; аэропорты; морские и речные порты и пристани; гидроэлектростанции; гидротехнические сооружения морского и речного транспорта; очистные сооружения и насосные станции водопроводные, не относящиеся к магистральному трубопроводу, мосты железных дорог общей сети и автомобильных дорог категорий I и II с пролетом свыше 20 м (при прокладке нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по течению); склады легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемом хранения свыше 1000 м; автозаправочные станции; мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии технологической связи трубопроводов, мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии связи операторов связи - владельцев коммуникаций; 2. Железные дороги общей сети (на перегонах) и автодороги категорий I-III, параллельно которым прокладывается трубопровод; отдельно

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

		стоящие: 1-2-этажные жилые здания; садовые домики, дачи; дома линейных обходчиков; кладбища; сельскохозяйственные фермы и огороженные участки для организованного выпаса скота; полевые станы; 3. Отдельно стоящие нежилые и подсобные строения; устья бурящихся и эксплуатируемых нефтяных, газовых и артезианских скважин; гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на 20 автомобилей и менее; канализационные сооружения; железные дороги промышленных предприятий; автомобильные дороги категорий IV-V, параллельно которым прокладывается трубопровод; 4. Мосты железных дорог промышленных предприятий, автомобильных дорог категорий III, IV с пролетом свыше 20 м (при прокладке нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по течению); 5. Территории НПС, ПС, КС, установок комплексной подготовки нефти и газа, СПХГ, групповых и сборных пунктов промыслов, ПГРС, установок очистки и осушки газа; 6. Вертодромы и посадочные площадки без базирования на них вертолетов; Кроме вышеуказанных пунктов также не допускается размещение и строительство зданий, строений, сооружений и иных объектов, не относящихся к объектам единой системы газоснабжения в соответствии с п. 8 - 17 Таблицы 4 СП. В соответствии с п. 8.2.6 общих требований СП, на расстоянии 300 м от запорной арматуры и продувочных свечей не допускается размещение и строительство зданий, строений и сооружений, не относящихся к объектам единой системы газоснабжения; мостов и виадуков железных и автомобильных дорог; воздушных линий электропередачи высокого напряжения.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4345; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона минимальных расстояний до сооружения (магистральный газопровод Минибаево-Казань на участках от 0,00 км до 80,00 км; от 80,0 км до 297, 0 км.); Тип зоны: Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов); Номер: 1
16:24:160303:4358/4	7127	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 25.11.2020 № 1029 выдан: Министерство энергетики Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): публичный сервитут; Реестровый номер границы: 16:00-6.4119; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Публичный сервитут для использования земельных участков в целях эксплуатации объекта газоснабжения федерального значения «Реконструкция газопровода Миннибаево-Казань на участке 220-285 км; Тип зоны: Зона публичного сервитута
16:24:160303:4358/5	1065	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: выписка из ЕГРН от 06.03.2023 № № КУВИ-001/2023-55877423 выдан: Филиал ППК "Роскадастр" по Республике Татарстан; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования объектов недвижимости в границах охранной зоны определены Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995г. №578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации". В охранных зонах запрещается: а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

		механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра); б) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ; в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища; г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия; д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации; ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи. Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности: а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти лини и сооружения; б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы; в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии); г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала; д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи; е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое). Зона с особыми условиями использования территории устанавливается бессрочно.; Реестровый номер границы: 16:24-6.3032; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона линий и сооружений

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

		связи "Линия связи волоконно-оптическая ГРП Аэропорт г.Казань"; Тип зоны: Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиофикации; Индекс: Республика Татарстан, Лаишевский р-н
16:24:160303:4358/6	953	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении охранной зоны объекта газораспределительной сети на территории Лаишевского муниципального района Республики Татарстан от 28.02.2024 № 443-р выдан: Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования объектов недвижимости в границах охранной зоны определены Постановлением Правительства РФ от20.11.2000г. №878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей". В охранных зонах запрещается: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) ограждать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям. Зона с особыми условиями использования территории устанавливается бессрочно.; Реестровый номер границы: 16:24-6.3034; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона трубопроводов "Газопровод распределительный на ГРП Аэропорт г.Казань "; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Индекс: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район
16:24:160303:4358/7	16712	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 31.05.2024 № 1353 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) Приволжское Управление; Содержание ограничения (обременения):

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

		Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г."О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).; Реестровый номер границы: 16:24-6.1566; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: КВЛ 10 кВ ф.05 РП Дорожный; Тип зоны: Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии); Номер: 1
	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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004			
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358		

		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 Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4169; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): 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 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004			
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:160303:4358/1				
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	455900.15	1317713.69	-	-
2	455894.28	1317712.14	-	-
3	455858.44	1317698.51	-	-
4	455824.3	1317689.7	-	-
5	455800.73	1317681.97	-	-
6	455774	1317673.2	-	-
7	455732.65	1317661.94	-	-
8	455703.09	1317650.81	-	-
9	455684.87	1317645.09	-	-
10	455673.64	1317641.75	-	-
11	455707.58	1317619.7	-	-
12	455794.69	1317562.19	-	-
13	455891.75	1317497.8	-	-
14	455983.38	1317438.86	-	-
15	456069.81	1317383.54	-	-
16	456079.03	1317377.6	-	-
17	456169.26	1317319.5	-	-
18	456218.19	1317287.84	-	-
19	456206.56	1317301.04	-	-
20	456027.6	1317554.37	-	-
1	455900.15	1317713.69	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 16:24:160303:4358/2
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	457575.2	1316962.3	-	-
2	457555.5	1316966.7	-	-
3	457540.9	1316976.3	-	-
4	457511.1	1316987.1	-	-
5	457490.1	1316991.5	-	-
6	457471.1	1316996	-	-
7	457459	1317002.9	-	-
8	457439.3	1317018.2	-	-
9	457421.5	1317041.7	-	-
10	457410.8	1317063.3	-	-
11	457401.9	1317084.9	-	-
12	457395.5	1317105.8	-	-
13	457385.4	1317122.3	-	-
14	457380.3	1317133.8	-	-
15	457372.7	1317167.4	-	-
16	457367.6	1317178.2	-	-
17	457359.3	1317185.8	-	-
18	457353	1317197.3	-	-
19	457343.4	1317207.4	-	-
20	457335.8	1317216.3	-	-
21	457337.1	1317224.6	-	-
22	457316.1	1317227.7	-	-
23	457306	1317231.5	-	-
24	457283.8	1317246.1	-	-

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

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

1	2	3	4	5
25	457252.6	1317263.3	-	-
26	457245.7	1317265.8	-	-
27	457233	1317274.7	-	-
28	457226	1317279.2	-	-
29	457216.4	1317286.2	-	-
30	457202.5	1317293.8	-	-
31	457184.7	1317305.2	-	-
32	457167.32	1317318.39	-	-
33	457134.44	1317340.73	-	-
34	457114.41	1317353.32	-	-
35	457091.46	1317365.65	-	-
36	457072.48	1317378.35	-	-
37	457039.38	1317390.87	-	-
38	457009.55	1317407.62	-	-
39	456977.22	1317422	-	-
40	456941.74	1317439.8	-	-
41	456921.1	1317450.73	-	-
42	456906.59	1317456.52	-	-
43	456888.55	1317464.72	-	-
44	456874.28	1317473.62	-	-
45	456852.17	1317481.22	-	-
46	456829.79	1317493.23	-	-
47	456801.62	1317506.89	-	-
48	456777.09	1317518.41	-	-
49	456754.32	1317526.53	-	-
50	456733.51	1317536.06	-	-
51	456714.62	1317544.93	-	-
52	456704.69	1317551.99	-	-
53	456666.99	1317572.63	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

1	2	3	4	5
54	456641.83	1317584.12	-	-
55	456618.11	1317603.55	-	-
56	456593.38	1317615.46	-	-
57	456571.45	1317633.98	-	-
58	456554.08	1317642.67	-	-
59	456521.79	1317661.58	-	-
60	456484.3	1317681.34	-	-
61	456453.11	1317702.18	-	-
62	456433.56	1317714.46	-	-
63	456422.64	1317719.98	-	-
64	456409.93	1317724.87	-	-
65	456397.2	1317733.46	-	-
66	456383.9	1317707	-	-
67	456366.2	1317660.8	-	-
68	456347.19	1317596.27	-	-
69	456343.36	1317597.23	-	-
70	456362.4	1317662	-	-
71	456380.3	1317708.6	-	-
72	456393.42	1317735.5	-	-
73	456405.46	1317760.2	-	-
74	456393.65	1317764.85	-	-
75	456378.78	1317772.54	-	-
76	456361.59	1317780.44	-	-
77	456335.97	1317796.4	-	-
78	456326.53	1317802.37	-	-
79	456312.69	1317813.29	-	-
80	456309.7	1317817	-	-
81	456310.2	1317828.5	-	-
82	456294.9	1317830.3	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

1	2	3	4	5
83	456258.3	1317834.6	-	-
84	456260.8	1317829.7	-	-
85	456263.9	1317816.4	-	-
86	456246.2	1317812.6	-	-
87	456209.3	1317801.71	-	-
88	456192.8	1317797.91	-	-
89	456141.4	1317783.91	-	-
90	456099.5	1317773.32	-	-
91	456047.1	1317758.62	-	-
92	455993.4	1317742.64	-	-
93	455954.1	1317730.03	-	-
94	455931.8	1317722.04	-	-
95	455894.28	1317712.14	-	-
96	455858.44	1317698.51	-	-
97	455824.3	1317689.7	-	-
98	455821.32	1317688.72	-	-
99	455790.3	1317673.04	-	-
100	455756.38	1317654.99	-	-
101	455722.83	1317636.24	-	-
102	455701.44	1317623.69	-	-
103	455707.58	1317619.7	-	-
104	455794.69	1317562.19	-	-
105	455891.75	1317497.8	-	-
106	455983.38	1317438.86	-	-
107	456069.81	1317383.54	-	-
108	456079.03	1317377.6	-	-
109	456169.26	1317319.5	-	-
110	456225.7	1317282.98	-	-
111	456266.52	1317256.57	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

1	2	3	4	5
112	456321.44	1317221.22	-	-
113	456468.38	1317126.64	-	-
114	456671.47	1316995.36	-	-
115	456721.11	1316963.15	-	-
116	456778.44	1316925.94	-	-
117	456864.22	1316870.55	-	-
118	456961.77	1316807.25	-	-
119	457010.48	1316775.93	-	-
120	457096.39	1316789.66	-	-
121	457236.9	1316812.11	-	-
122	457249.17	1316813.57	-	-
123	457264.81	1316814.13	-	-
124	457275.53	1316813.69	-	-
125	457322.9	1316810.11	-	-
126	457352.25	1316804.95	-	-
127	457375.81	1316796.36	-	-
1	457575.2	1316962.3	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 16:24:160303:4358/3

Система координат МСК-16МСК-16МСК-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	455983.38	1317438.86	-	-
2	456069.81	1317383.54	-	-
3	456077.03	1317378.89	-	-
4	456069.99	1317383.43	-	-
1	455983.38	1317438.86	-	-
1	456224.83	1317283.55	-	-
2	456225.7	1317282.98	-	-
3	456266.52	1317256.57	-	-
4	456321.43	1317221.23	-	-
1	456224.83	1317283.55	-	-
1	456515.95	1317095.89	-	-
2	456671.47	1316995.36	-	-
3	456698.44	1316977.86	-	-
4	456671.34	1316995.45	-	-
1	456515.95	1317095.89	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 16:24:160303:4358/4

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	457236.31	1316812.02	-	-
2	457236.9	1316812.11	-	-
3	457249.17	1316813.57	-	-
4	457264.81	1316814.13	-	-
5	457275.53	1316813.69	-	-
6	457308.39	1316811.21	-	-
7	457475.77	1316879.55	-	-
8	457488.33	1316890	-	-
9	457547.08	1316938.9	-	-
1	457236.31	1316812.02	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 9 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 16:24:160303:4358/5

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	457265.56	1316814.1	-	-
2	457275.5	1316813.69	-	-
3	457287.5	1316818.38	-	-
4	457323.39	1316833.11	-	-
5	457364.72	1316850.03	-	-
6	457401.33	1316864.82	-	-
7	457440.77	1316880.8	-	-
8	457477.31	1316896.1	-	-
9	457512.53	1316910.15	-	-
10	457522.38	1316918.34	-	-
11	457520.38	1316917.58	-	-
12	457475.81	1316899.81	-	-
13	457439.26	1316884.5	-	-
14	457399.83	1316868.52	-	-
15	457363.22	1316853.73	-	-
16	457321.87	1316836.81	-	-
17	457286.03	1316822.1	-	-
18	457265.56	1316814.1	-	-

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

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 10 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 16:24:160303:4358/6

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	457287.09	1316812.82	-	-
2	457289.85	1316813.92	-	-
3	457321.65	1316827.09	-	-
4	457352.86	1316839.97	-	-
5	457383.46	1316852.21	-	-
6	457414.46	1316864.65	-	-
7	457445.78	1316877.43	-	-
8	457478.43	1316890.32	-	-
9	457498.41	1316898.39	-	-
10	457508.48	1316906.77	-	-
11	457508.28	1316906.69	-	-
12	457476.96	1316894.04	-	-
13	457444.31	1316881.15	-	-
14	457412.96	1316868.36	-	-
15	457381.98	1316855.93	-	-
16	457351.37	1316843.68	-	-
17	457320.13	1316830.79	-	-
18	457288.36	1316817.63	-	-
19	457278.04	1316813.5	-	-
20	457287.09	1316812.82	-	-

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

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 11 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46

08.07.2025г. № КУВИ-001/2025-136087004	
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 16:24:160303:4358/7

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	456310.3	1317816.26	-	-
2	456309.7	1317817	-	-
3	456310.2	1317828.5	-	-
4	456294.9	1317830.3	-	-
5	456293	1317830.52	-	-
6	456278.98	1317797.5	-	-
7	456278.57	1317790.25	-	-
8	456282.86	1317784.4	-	-
9	456383.93	1317716.03	-	-
10	456393.42	1317735.5	-	-
11	456393.44	1317735.55	-	-
12	456302.23	1317797.25	-	-
13	456310.3	1317816.26	-	-
1	456288.57	1317242.38	-	-
2	456537.85	1317625.12	-	-
3	456539.57	1317630.35	-	-
4	456538.48	1317635.75	-	-
5	456534.86	1317639.89	-	-
6	456397.03	1317733.12	-	-
7	456387.3	1317713.76	-	-
8	456514.07	1317628	-	-
9	456270.49	1317254.01	-	-
10	456288.57	1317242.38	-	-

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

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Дополнительное соглашение №1
к договору аренды земельных участков № ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года

г. Казань «31» августа 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «АК БАРС – Горизонт», зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером 1021401047799, ИНН 1435126890, КПП 165701001, находящееся по адресу: г. Казань, ул. Меридианная, д.1А, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Гайзатуллина Рамиля Ринатовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Республиканский агропромышленный центр инвестиций и новаций», в лице генерального директора Самодурова Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны»,

и учитывая тот факт, что Земельный участок кадастровый номер 16:24:000000:6573, площадью 6 444 809 кв.м., находящийся по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес местонахождения: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение на основании Распоряжения об изъятии №3588-Р от 25.11.2022 года, был образован из земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:5946, что подтверждается выпиской ЕГРН от 06.07.2022 года, дата перерегистрации земельного участка 01.07.2022 года.

заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды земельных участок **№ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года** (далее – Дополнительное соглашение), о нижеследующем:

Внести в договор **№ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года** следующие изменения:

1. Изложить п..1.1.1 в следующей редакции:

« п.1.1.1. Часть земельного участка площадью 1 272 000 кв.м.., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 6 444 809 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кадастровым номером **16:24:000000:6573,** по границам контуров **16:24:000000:6573/17, 16:24:000000:6573/18**(далее – Часть земельного участка).

2. Изложить п.3.1. в следующей редакции:

«п.3.1. Ежемесячная арендная плата, начиная с 01.07.2022 года устанавливается в размере – 2 500 (Две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20%.»

3. Дополнительное соглашение распространяет свое действие на взаимоотношения, возникшие с 01.07.2022 года, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. Расходы за государственную регистрацию несет **«Арендатор».**
4. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды земельных участков № **ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года**, составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон и один для хранения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Реквизиты и подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У.
ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридиональная, д.1а
ИНН 1435126890, КПП 165701001, ОГРН 1021401047799
р/с 40701810700022520688 в ПАО «АК БАРС» БАНК,
г. Казань, к/с 30101810000000000805,
БИК 049205805

Генеральный директор

_____ **/Р. Р. Гайзатуллин/**

АРЕНДАТОР:
АО «Республиканский агропромышленный центр инвестиций и новаций»
420111, г.Казань, ул. Федосеевская, д.36
Поч.адрес 420111, г.Казань, ул. Кремлевская, д.8, а\я 278
ИНН 1655387463 КПП 165501001 ОГРН 1171690050179
р\сч 40602810900020000054 в ПАО «Ак Барс» Банк г.Казань
к\сч 30101810000000000805 БИК 049205805

Генеральный директор

_____ **/Д.В. Самодуров/**

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Вх.№03/05/02-08
от 2.05.2024г

Дополнительное соглашение №2
к договору аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года

г. Казань «16» апреля 2024г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «АК БАРС – Горизонт», зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером 1021401047799, ИНН 1435126890, КПП 165701001, находящееся по адресу: г.Казань, ул. Меридианная, д.1А, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Гайзатуллина Рамиля Ринатовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Республиканский агропромышленный центр инвестиций и новаций», в лице генерального директора Самодурова Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны»,

учитывая, что на дату заключения настоящего Дополнительного соглашения (далее – Дополнительное соглашение) **из земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:6573 (предметом Договора аренды земельного участка №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года (далее – Договор) на основании Дополнительного соглашения №1 от 31.08.2022г. являлись земельные участки с кадастровыми номерами 16:24:000000:6573/17, 16:24:000000:6573/18) образованы земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4154** площадью 961 616кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, и **земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:7156** площадью 766 397 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, а из земельного участка **с кадастровым номером 16:24:160303:4154** образованы **земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358** площадью 815 011 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, и **земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4359** общей площадью 146 605 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, в свою очередь из земельного участка **с кадастровым номером 16:24:000000:7156** образованы **земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4362** площадью 54 952 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, и **земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:7387** общей площадью 711 445 кв.м. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, что подтверждается сведениями Единого государственного реестра недвижимости, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору о нижеследующем:

1. Внести в Договор аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года следующие изменения:

1.1. Изложить п..1.1.1 в следующей редакции:

«1.1.1. земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358 площадью 815 011 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение,

ГБУ "МФЦ РТ" Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чистопольская, д. 5
Создан электронный образ документа
ф.и.о. Тюшляева К.А. Подпись
Дата 18.04.24

земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4359 общей площадью 146 605 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение,

земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4362 площадью 54 952 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение,

часть земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:7387 общей площадью 711 445 кв.м **в границах контура 16:24:000000:7387/3 площадью 341 250,54 кв.м**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение.

Далее в Договоре вышеуказанные земельные участки упоминаются как Часть земельного участка».

2. Схема расположения арендуемых земельных участков приведена в Приложении № 1 к настоящему Дополнительному соглашению. Приложение № 1 к Дополнительному соглашению является Приложением №3 к Договору.

3. Иные условия Договора не затронуты настоящим Дополнительным соглашением, остаются без изменений.

4. Дополнительное соглашение распространяет свое действие на взаимоотношения Сторон, фактически возникшие с 19.02.2024 года в части земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:160303:4358, 16:24:160303:4359 и с 01.03.2024 года в части земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:000000:7387/3, 16:24:160303:4362, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. Расходы за государственную регистрацию несет Арендатор.

5. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

Реквизиты и подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д.1а
ИНН 1435126890, КПП 165701001,
ОГРН 1021401047799
р/с 40701810700022520688 в ПАО «АК БАРС» БАНК г. Казань,
к/с 30101810000000000805,
БИК 049205805

Генеральный директор

_____ /Р.Р.Гайзатуллин/

АРЕНДАТОР:
Акционерное общество «Республиканский агропромышленный центр инвестиций и новаций»
Юридический адрес: 420111, г. Казань, ул. Федосеевская, д.36 офис 422
Почтовый адрес 420111, г. Казань, ул. Кремлевская, д.8, а\я 278
ИНН 1655387463 КПП 165501001
ОГРН 1171690050179
р\сч 40602810900020000054 в ПАО «АК БАРС» БАНК г. Казань,
к\сч 30101810000000000805
БИК 049205805

Генеральный директор

_____ /Д.В.Самодуров/

Зареченский отдел
ГБУ МФЦ в Республике Татарстан
420066, Республика Татарстан,
г. Казань, ул. Чистопольская, д. 5
Создан электронный образ документа
Ф.И.О. Мамаева Ю.А.
Дата 10.04.24

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Приложение №1к Дополнительному соглашению №2
к Договору аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020

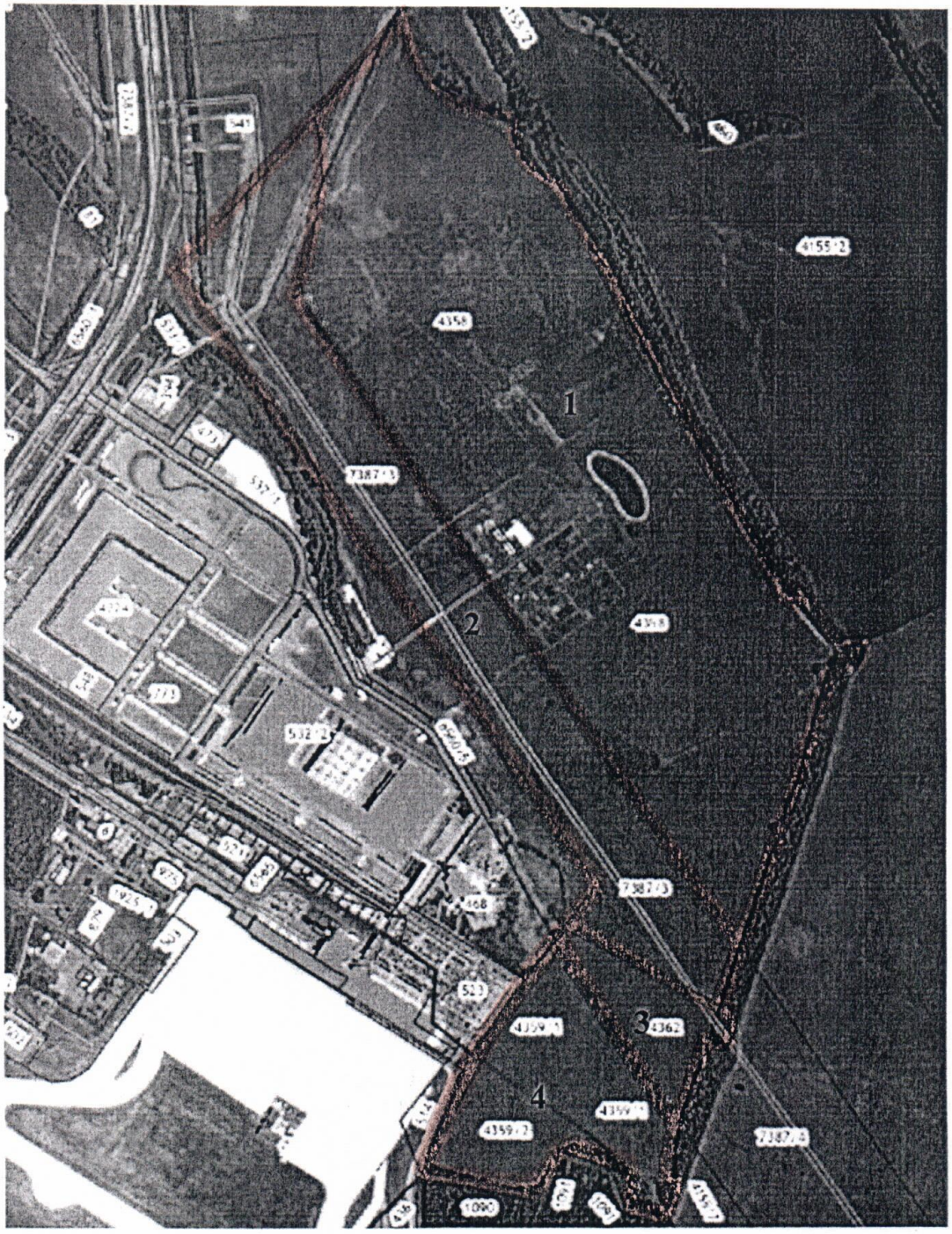


Схема расположения арендуемых земельных участков, указанных в п.1.1 Дополнительного соглашения:
1 - 16:24:160303:4358; 2 - 16:24:000000:7387/3; 3 - 16:24:160303:4362; 4 -16:24:160303:4359.

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Реквизиты и подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У.
ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Юридический адрес: Республика Татарстан,
г. Казань, ул. Меридианная, д.1а
ИНН 1435126890, КПП 165701001,
ОГРН 1021401047799
р/с 40701810700022520688 в ПАО «АК БАРС» БАНК г. Казань,
к/с 30101810000000000805,
БИК 049205805

Генеральный директор

_____ **/Р. Р. Гайзатуллин/**

АРЕНДАТОР:
Акционерное общество «Республиканский агропромышленный центр инвестиций и новаций»
Юридический адрес: 420111, г. Казань,
ул. Федосеевская, д.36 офис 422
Почтовый адрес 420111, г. Казань,
ул. Кремлевская, д.8, а\я 278
ИНН 1655387463 КПП 165501001
ОГРН 1171690050179
р\сч 40602810900020000054 в ПАО «АК БАРС» БАНК г. Казань,
к\сч 30101810000000000805
БИК 049205805

Генеральный директор

_____ **/Д.В. Самодуров/**

Заречный отдел
ГБУ МФЦ в Республике Татарстан
420066, Республика Татарстан,
г. Казань, ул. Чистопольская, д. 5
Создан электронный образ документа
ф.и.о. Иванчеева Н.А.
Дата 18.04.24

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Сведения об управляющей компании Фонда:
Полное фирменное наименование управляющей компании Фонда: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ»;
Местонахождение управляющей компании Фонда: РТ, г. Казань, ул. Меридианная, д.1А;
Лицензия управляющей компании Фонда: от «12» ноября 2002 г. №21-000-1-00088 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами.

дата запроса на выдачу согласия
«12» апреля 2024 года
№ 01/04-43б

Согласие на распоряжение имуществом

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» просит дать согласие на распоряжение имуществом *Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС – Горизонт»* в соответствии со следующими условиями:

Характер (способ) предполагаемого распоряжения имуществом:
Заключение Дополнительного соглашения №2
к договору аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года

Сведения о документе, на основании которого предполагается распоряжение имуществом:
Дополнительное соглашение №2 к договору аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года

Сведения, позволяющие идентифицировать контрагента(ов):
Арендатор: Акционерное общество «Республиканский агропромышленный центр инвестиций и новаций», в лице генерального директора Самодурова Дениса Викторовича ИНН 1655387463 КПП 165501001 ОГРН 1171690050179

Описание имущества, являющегося предметом (объектом) сделки:
земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358 площадью 815 011 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение,
земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4359 общей площадью 146 605 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение,
земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4362 площадью 54 952 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение,
часть земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:7387 общей площадью 711 445 кв.м **в границах контура 16:24:000000:7387/3 площадью 341 250,54 кв.м**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение.

Сумма сделки (или способ ее определения) с указанием валюты сделки:

Срок (дата) исполнения обязательств:

Иные существенные условия:
учитывая, что на дату заключения настоящего Дополнительного соглашения (далее –

ООО УК "АК БАРС КАПИТАЛ", Татарстан
420066, Республика Татарстан,
г. Казань, ул. Чистопольская, д. 5
Создан электронный образ документа
ф.и.о. Шайхиева Л.А. Подпись
Дата 18.04.24

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Дополнительное соглашение №3
к договору аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года

г. Казань «18» 07 2024г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «АК БАРС – Горизонт», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Гайзатуллина Рамиля Ринатовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Республиканский агропромышленный центр инвестиций и новаций», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** в лице генерального директора Самодурова Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны»,

в связи с межеванием земельного участка с кадастровым номером 16:24:160303:4359, общей площадью 146 605 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, на 3 (три) земельных участка с кадастровыми номерами 16:24:160303:4416, 16:24:160303:4417, 16:24:160303:4418 и возвратом данных участков из аренды, стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение №3 к Договору аренды земельного участка №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Изложить п..1.1.1 Договора в следующей редакции:

«1.1.1. земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358 площадью 815 011 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение,

земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4362 площадью 54 952 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение,

часть земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:7387 общей площадью 711 445 кв.м **в границах контура 16:24:000000:7387/3 площадью 341 250,54 кв.м**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение.

Далее в Договоре вышеуказанные земельные участки упоминаются как Часть земельного участка».

2. Иные условия Договора не затронуты настоящим Дополнительным соглашением, остаются без изменений.

3. Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. Расходы за государственную регистрацию несет Арендатор.

4. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

Реквизиты и подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д.1а
ИНН 1435126890, КПП 165701001,
ОГРН 1021401047799
р/с 40701810700022520688 в ПАО «АК БАРС» БАНК г. Казань,
к/с 30101810000000000805,
БИК 049205805

Генеральный директор

_____ **/Р.Р.Гайзатуллин/**

АРЕНДАТОР:
АО «Республиканский агропромышленный центр инвестиций и новаций»
Юридический адрес: 420111, г. Казань, ул. Федосеевская, д.36 офис 422,
Почтовый адрес 420111, г. Казань, ул.Кремлевская, д.8, а\я 278
ИНН 1655387463 КПП 165501001
ОГРН 1171690050179
р\сч 40602810900020000054 в ПАО «АК БАРС» БАНК г. Казань, к\сч 30101810000000000805 БИК 049205805

Генеральный директор

_____ **/Д.В.Самодуров/**

ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ



Диплом

о профессиональной переподготовке

Диплом является документом установленного образца
- о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 100

060005887

Настоящий диплом выдан Носовой Ирине Петровне

в том, что он(а) с «01» августа 2014 г. по «13» января 2015 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте непрерывного образования

(образовательное учреждение (центр, институт, академия, университет))

НОУ ВПО «Университет управления «ТИСБИ»

по программе дополнительного профессионального образования
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
(наименование программы)

Итоговая аттестационная комиссия решением
от «13» января 2015 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Носовой Ирины Петровны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере (наименование)
оценочной деятельности

Председатель аттестационной комиссии

Ректор

М. П.

Город Казань 2015 год

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23.01.2019 г. № 1757

Носова
Ирина Петровна

Включен(а) в реестр членов от 17.08.2015 г.
Реестровый номер 1757

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 11.06.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Президент А. В. Каминский

000605

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 452. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039003-1 « 19 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Носовой Ирине Петровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » июня 20 24 г. № 354

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 19 » июня 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 672.

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001



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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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 ГАРАНТИЯ

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

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2681786408

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

Дата выдачи полиса «17» сентября 2024 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**Носова Ирина Петровна** РТ, г.Казань, ул.Химик, д.45а, кв.122 Паспорт серия 8803 663651 Выдан Отделом внутренних дел Моркинского района Республики Марий Эл
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **02.10.2024 г.** по 24 часа 00 минут **01.10.2025 г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с **02.10.2023г**
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей**
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2681786408 от «17» сентября 2024 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	**Код 19334524**

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

Страхователь _____
М.П. (подпись)

Страховщик _____
М.П. (подпись)

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

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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

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

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

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

Дата оформления полиса «04» марта 2025 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

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

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

Страхователь _____ М.П. *(подпись)*

Страховщик _____ М.П. *(подпись)*