



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 № 5632

**об оценке справедливой стоимости земельного участка, категория земель:
земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки
(территории) общего пользования, общая площадь 48 492 кв. м, кадастровый
номер: 16:24:150301:1491, адрес (местонахождение) объекта: Республика
Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское
сельское поселение, с.Столбище.**

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

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки: 29.03.2026г

Дата составления отчета: 29.03.2026г

Казань 2026г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	13
6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. 15	
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	20
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	25
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	39
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	44
13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	51
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	52
ПРИЛОЖЕНИЕ	53

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт» и ООО «КонТраст» и Техническим заданием № 247 от 26.03.2026г. к указанному договору, нами была произведена оценка справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 48 492 кв. м, кадастровый номер: 16:24:150301:1491, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище.

Дата определения стоимости объекта оценки 29.03.2026

Оценка производилась в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (последняя редакция), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе: Федеральных стандартов оценки ФСО I-VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.; «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные протоколом №60/2022 от «07» ноября 2022г, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище, составляет на 29.03.2026г.:

32 004 720 (Тридцать два миллиона четыре тысячи семьсот двадцать) рублей, а именно:

№п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 48 492 кв. м, кадастровый номер: 16:24:150301:1491, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	48 492,00	32 004 720
	ИТОГО		32 004 720

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

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

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

Оценщик

 Носова И.П.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 48 492 кв. м, кадастровый номер: 16:24:150301:1491, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище.
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Общая долевая собственность Субъекты права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС -Горизонт» Ограничения (обременения): Доверительное управление
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Общая долевая собственность Ограничения (обременения): Доверительное управление
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 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	29.03.2026.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 29.03.2026.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	Выписка из ЕГРН
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент	На дату составления технического задания не установлено. 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)»

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

составления технического задания	
Ограничения оценки	Осмотр объекта оценки не предусмотрен. Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено.
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	Договор № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке и Техническое задание № 247 от 26.03.2026г. к договору, заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт» и ООО «КонТраст»
Порядковый номер отчета:	5632
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	29.03.2026г.
Дата составления отчета	29.03.2026г.
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 48 492 кв. м, кадастровый номер: 16:24:150301:1491, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище.
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Общая долевая собственность Субъекты права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС -Горизонт» Ограничения (обременения): Доверительное управление

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище, составляет на 29.03.2026г.:

32 004 720 (Тридцать два миллиона четыре тысячи семьсот двадцать) рублей, а именно:

№п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 48 492 кв. м, кадастровый номер: 16:24:150301:1491, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	48 492,00	32 004 720
	ИТОГО		32 004 720

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

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

5. Лицо, проводившее оценку, не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть

обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

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

3.1. 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.

3.2. Прочие допущения

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

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

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

3.3. Ограничения оценки

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

2. Осмотр объекта оценки не предусмотрен. Фотографии предоставлены заказчиком оценки.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик оценки	
Полное наименование	ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «АК БАРС – Горизонт»
Краткое наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Реквизиты	Адрес юридический: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А ИНН 1435126890 КПП 165701001
ОГРН	1021401047799, дата присвоения 15.08.2002г
Оценщик, работающий по трудовому договору	
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	Страховой полис №922/2876049513 от 03.09.2025г. выдан Страховым обществом РЕСО-ГАРАНТИЯ, срок действия с 02.10.2025г. по 01.10.2026г., страховая сумма 30 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrust.bz; Т.277-73-62
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ООО «КонТраст»
Местонахождение	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
ОГРН	1151690036574
Дата присвоения ОГРН	29.04.2015г
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/2966147026 на страховую сумму в размере 2 000 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2026 г. по 25.03.2027 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	требование о независимости выполнено
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались
Квалификация привлеченного специалиста	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

5.1. Федеральные стандарты оценки

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

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

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

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

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

5.2. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

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

В соответствии с членством оценщиков в части, не противоречащей указанному в разделе 5.1, при составлении данного отчета использовались:

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

5.3. Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

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

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

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

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

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

5.4. Обоснование применения стандартов.

В соответствии с членством оценщика в части, не противоречащей указанному в разделе 5.1, при составлении данного отчета использовались:

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

Оценщик, написавший настоящий Отчет, является членом саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет», следовательно, является обоснованным применение Федеральных стандартов оценки и Стандартов и правил СРО.

6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;

- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может

применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» - справедливая стоимость – оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна – определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

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

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

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

- выписка из ЕГРН от 13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19455576

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

Таблица 8.1 Описание объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Субъект права	Категория земель	Разрешенное использование
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 48 492 кв. м, кадастровый номер: 16:24:150301:1491, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище.	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	земли населенных пунктов	земельные участки (территории) общего пользования

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

Текущее использование объекта оценки: используется по назначению.

Характеристики местоположения

Объекты оценки, располагаются по Российской Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище.

Краткий обзор региона

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

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

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

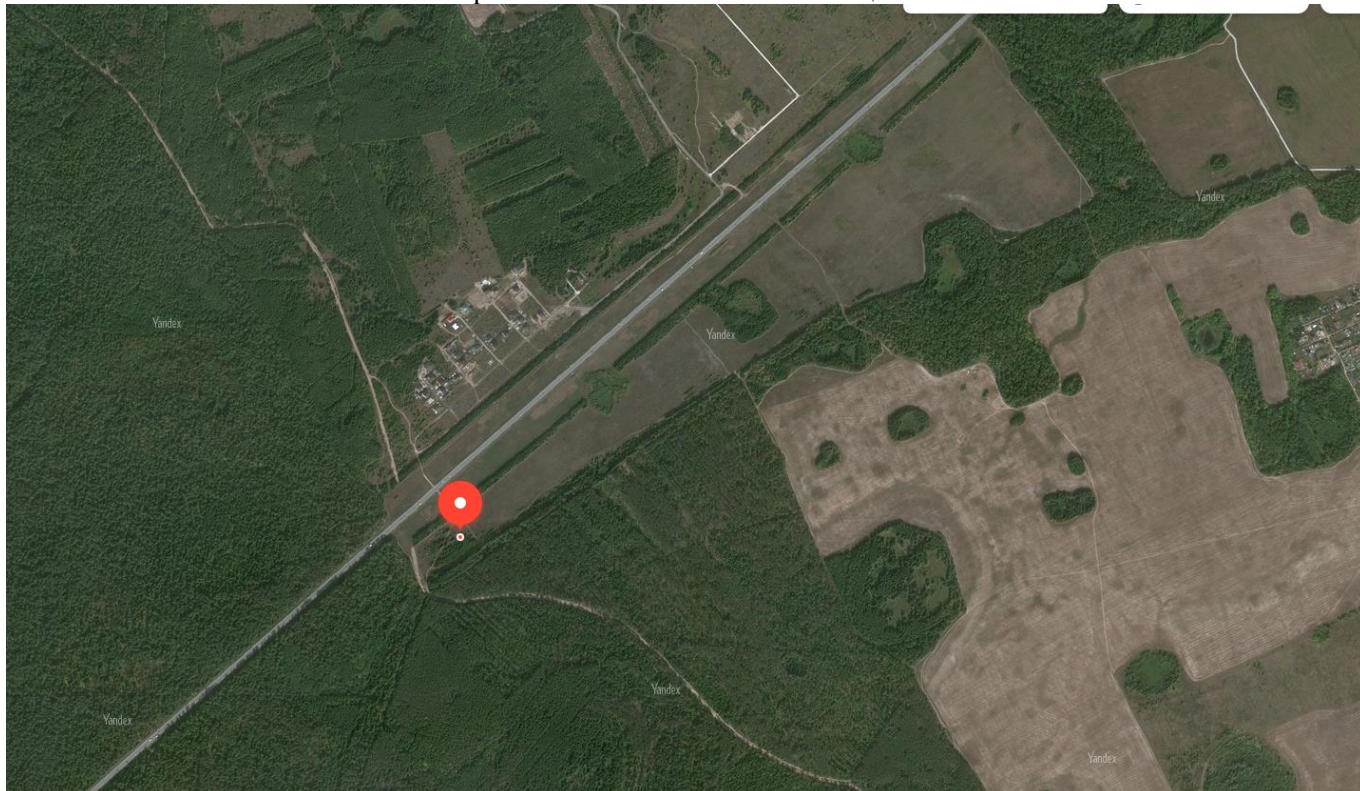
Рисунок 8.1 Карта Республики Татарстан

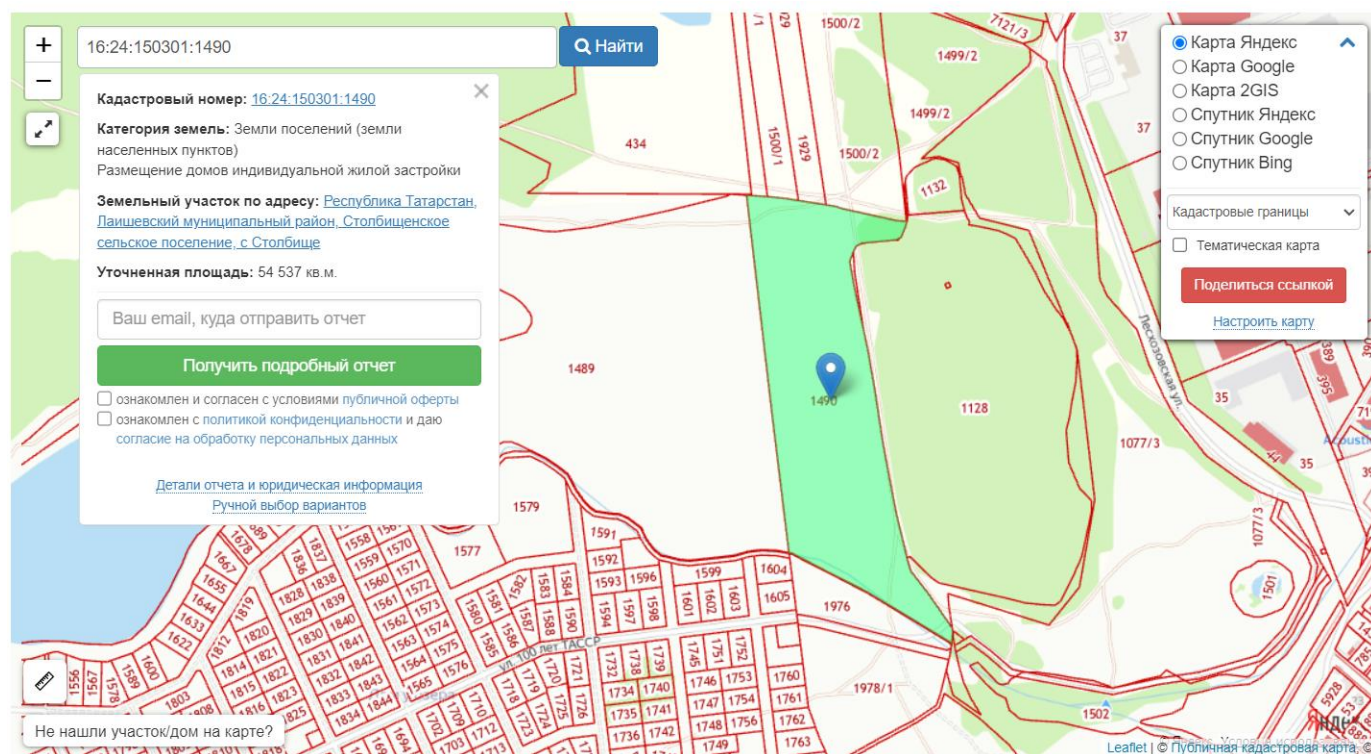
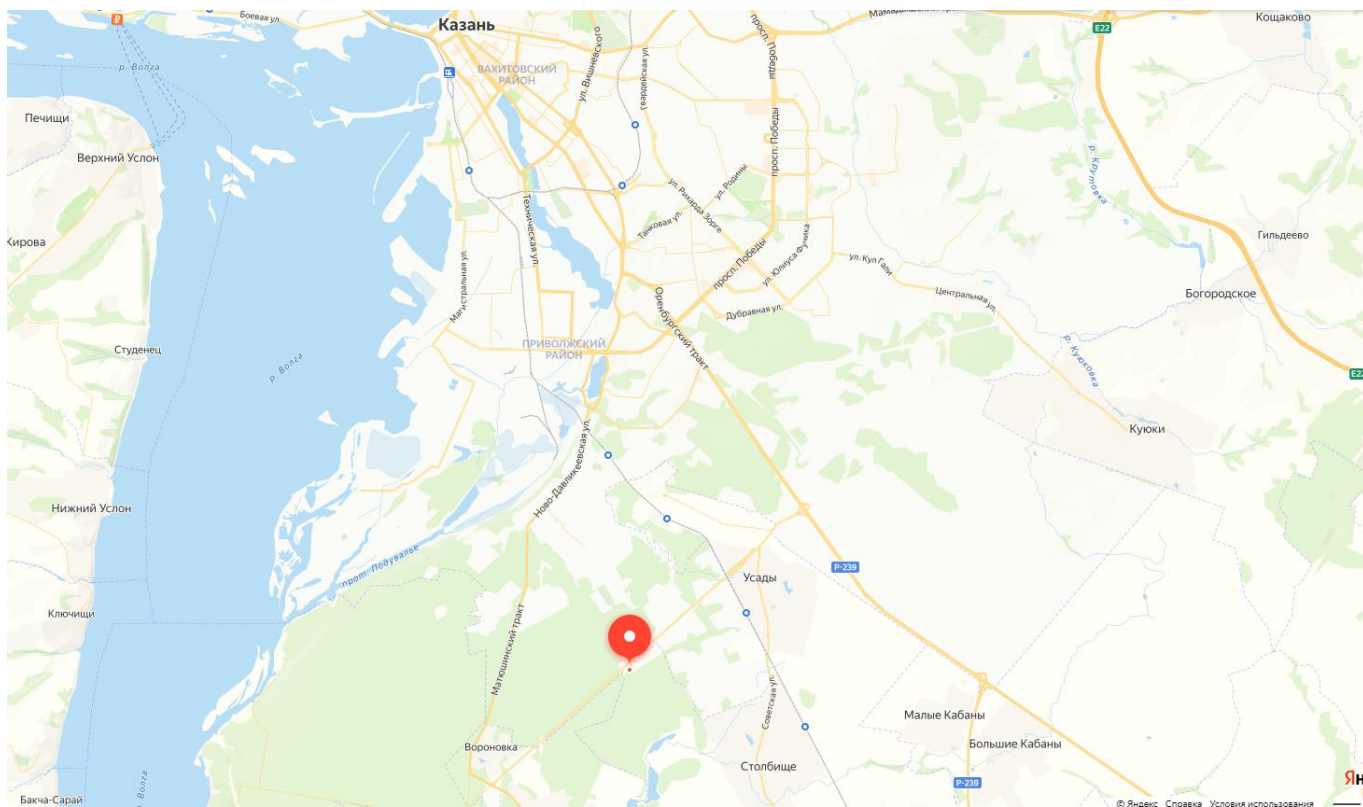


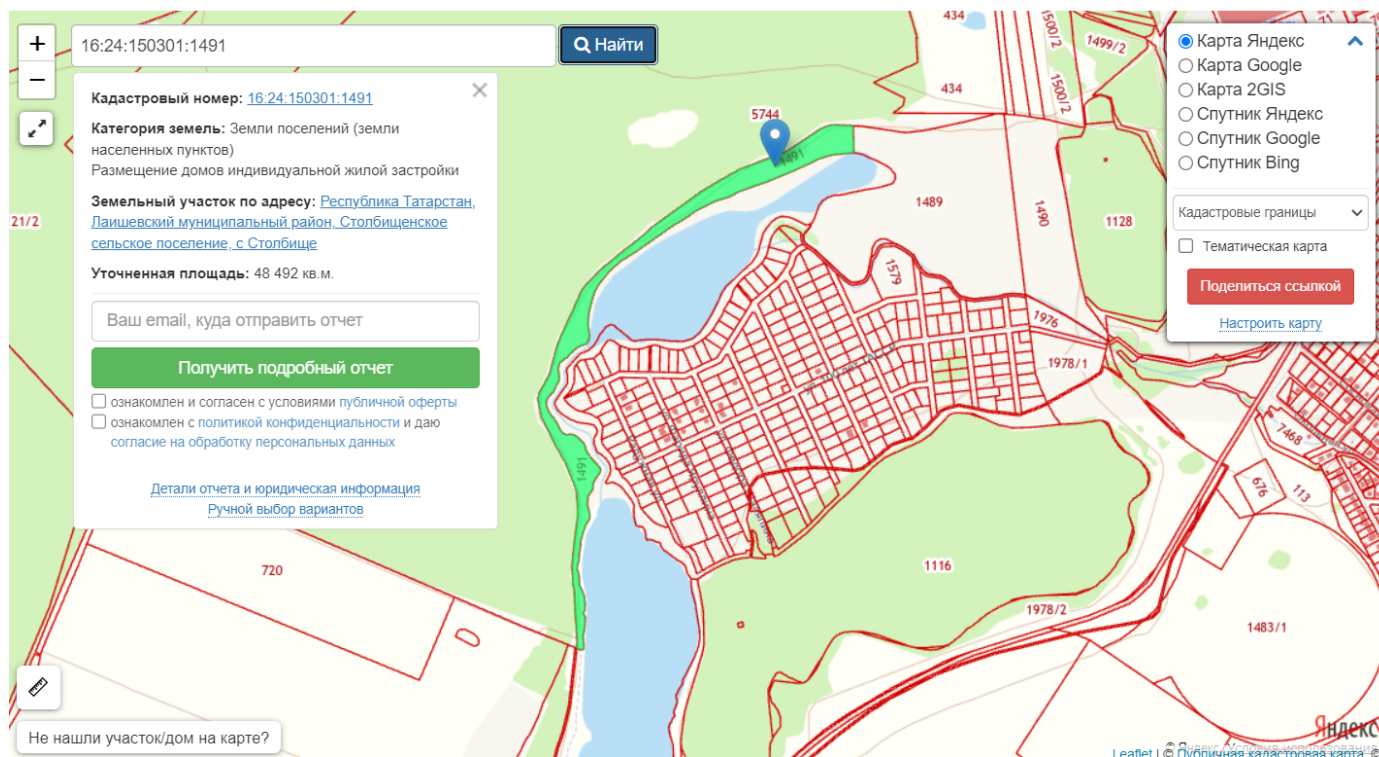
Татарстан - один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов России. Республика расположена в центре крупного индустриального района РФ, на пересечении важнейших магистралей, соединяющих восток и запад, север и юг страны. Крупнейшими транспортными узлами являются города Казань, Агрыз, Зеленодольск, Бугульма, Набережные Челны. Крупные города республики связаны постоянным воздушным сообщением с 70 городами России и других государств СНГ, а также со странами дальнего зарубежья.

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

Карта местоположения объекта оценки







Иных сведений, влияющих на величину рыночной стоимости Оценщиком не выявлено.

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

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

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

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

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

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

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

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		Янв-дек 25/24		24/23	23/22	22/21
			+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт, трлн. руб.	213,52	+1,0 (предв. оценка)	+4,3	+4,1	-1,2
2.	Инвестиции в основной капитал, трлн. руб.	26,3 (январь-сентябрь)	+0,5	+7,4	+9,8	+6,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		+7,4	+7,3	+6,1	-1,0

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		Янв 26	Янв 26/25	25/24		24/23	23/22
			+/- %	Физ. пок.	+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности, индекс		-3,2	+1,4	+0,9	+4,8	+5,7
5.	Промышленное производство, индекс		-0,8	+1,3	+0,8	+4,6	+4,3
6.	Продукция сельского хозяйства, трлн.руб.	293,0	+1,1	10,6	+4,9	-3,2	+0,2
7.	Строительство всего, трлн. руб.	0,8	-16,0	18,8	+2,5	+2,1	+9,0
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			175,9	+3,0		

	- жилых помещений, млн. кв.м.	8,0	-26,7	134,5	+1,6	+0,7	+7,5
	- нежилых помещений, млн. кв.м.			41,4	+7,8	Нет данных	Нет данных
	- промышленных, млн. кв.м.			6,8	+3,0	Нет данных	Нет данных
	- сельскохозяйственных, млн. кв.м.			4,6	+7,0	Нет данных	Нет данных
	- коммерческих, в т.ч. административных, млн. кв.м.			14,5	+34,3	Нет данных	Нет данных
	- учебных, млн. кв.м.			4,8	-25,0	Нет данных	Нет данных
	здоровоохранения, млн. кв.м.			1,4	-12,5	Нет данных	Нет данных
9.	Грузооборот транспорта, млрд. т-км.	451,8	-5,8	5537,8	-0,7	+0,4	-0,6
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км.	39,9	+3,2	524,9	-0,6	+6,3	+12,8
11.	Оборот розничной торговли, трлн. руб.	4,8	+0,7	61,3	+2,6	+7,2	+6,4
12.	Оборот общественного питания, трлн. руб.	0,38	+15,1	4,3	+8,7	+9,0	+13,9
13.	Объем платных услуг населению, трлн. руб.	1,7	+2,7	19,9	+2,7	+3,3	+6,9
14.	Инфляция, %						
	- промышленная		-5,0		+1,9	+12,1	+4,0
	- потребительская		+6,0		+8,7	+9,5	+5,9

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		янв	Янв 26/25г, %	25/24г., %	24/23г., %	23/22г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.01.26 , млрд.руб.	36,0	+3,0	-1,0	+5,4	+23,4
	- в т.ч. задолженность по жилищным кредитам, трлн.руб.	20,8	+8,3	+7,1	+6,6	+30,1
	(из них просроченная задолженность, млрд.руб.)	0,2	в 2 раза	в 2,1 раза	+47,2	
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.01.26 , трлн.руб..	Нет данных		+7,2	+17,6	+23,9
	(из них просроченная задолженность, млрд.руб.)	394,0	+15,7	+15,7	-7,8	-1,1
17.	Международные резервы России (ЗВР) , на 20.02.26г. , млрд. долл. США (учитывая переоценку золотого запаса)	797,2	+25,6	+25,6	+2,0	-1,7
18.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь-декабрь 2025 года, трлн.руб.	-5,6	+62,1	в 1,75 раза		
19.	Государственный внешний долг , на 01.02.26г. , млрд. долл. США	62,0	+16,9	+7,5	-2,3	0.0
20.	Сальдо финансового счета платежного баланса , млрд. долл. США	18,7 млрд. долл. США за 9 мес 25г				

	Другие показатели	05.03.2006	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2020
21.	Ключевая ставка ЦБР с 16.02.26г. , %	15,5	16,0	21,0	6,25
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	78,18	77,45	85,75	61,91
23.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	85,12	61,96	87,0	68,36

Состояние и перспективы российской экономики

Интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов в 1990-е годы привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. В результате, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. Поэтому типичные для экономик Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запада последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и

объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов бизнеса и населения, к падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост на фоне возрастающего дефицита госбюджета (7% от доходной части), значительного роста государственного внешнего долга, отрицательных данных по инфляции, снижения темпов жилищного строительства, снижения перевозок, длительного и большого роста корпоративных и частных долгов и просроченных задолженностей.

При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать риски и перспективы, связанные с происходящими событиями геополитики и негативными тенденциями мировой экономики: нападение спецслужб США на Венесуэлу и блокада Кубы, полномасштабное нападение США и Израиля на Иран и остановка всей логистики Ближнего Востока, огромные накопившиеся госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарастающий кризис мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов.

В этих условиях военный конфликт на Украине между Западом и Россией, вызванный организованным США в 2014 году госпереворотом в Киеве, неуклонно движется к положительному для России исходу, что ожидаемо ведет к возобновлению экономического роста России.

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

Тенденции на рынке недвижимости

Финансовый кризис в США 2008-2009 гг. и пандемия 2020 года обострили общий кризис ведущих экономик стран Запада, выразившийся в огромных и нарастающих госдолгах этих стран, отрицательных торговых балансах, удорожании сырьевых, трудовых и энергоресурсов, бегстве капитала, в деградации научно-технических компетенций, а также в связанных с этим процессах (несоблюдение международного права и международные конфликты, инфляция, безработица и внутренние социальные проблемы). Это ведет к нарушению мировой логистики, падению рынков и отраслевым дисбалансам, неконтролируемому росту цен и обесцениванию денег. Всё это отрицательно отражается и на российской экономике и системе финансов.

Поэтому в условиях нарастающего в мировой экономике хаоса растет и роль сохранения накоплений. Кризисы приходят и уходят, а драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости, в силу их ограниченности, остаются необходимыми и востребованными при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В результате, в 2023-2024 гг. на фоне низких ипотечных ставок возник ажиотажный спрос, когда рост цен недвижимости, объёмы строительства и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов населения и бизнеса. Вместе с тем, это стимулировало строительную и другие связанные отрасли, поддерживало общий экономический рост.

После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до **21%** и прекращения льготных ипотечных госпрограмм значительно повысились и процентные ставки коммерческих банков, повысилась себестоимость производства и строительства, подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос на недвижимость и другие товары, остановило рост экономики.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2025 года в России заключено **794 126** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **2 %** меньше, чем за январь-декабрь 2024 года (**812 201**) (по субъектам РФ - см. приложение).

Количество сделок по федеральным округам, ед.:

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика
Российская Федерация *	794 126	812 201	0,98	736 955	769 557	0,96
Всего по Центральному ФО:	263 285	269 767	0,98	241 634	254 885	0,95
Всего по Северо-Западному ФО:	97 955	106 486	0,92	95 326	103 785	0,92
Всего по Южному ФО:	107 644	114 474	0,94	97 551	101 420	0,96
Всего по Северо-Кавказскому ФО:	22 924	20 660	1,11	16 432	18 459	0,89
Всего по Приволжскому ФО:	119 560	110 441	1,08	113 641	106 511	1,07
Всего по Уральскому ФО:	77 768	81 551	0,95	72 444	80 416	0,90
Всего по Сибирскому ФО:	61 902	67 494	0,92	60 481	65 461	0,92
Всего по Дальневосточному ФО:	43 088	40 508	1,06	39 446	37 800	1,04
* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации						

При этом, цены продолжили некоторый рост. За период январь – декабрь 2025 года в среднем по РФ рост удельных цен объектов недвижимости составил:

- новых квартир - на 7,1%,
- квартир вторичного рынка – на 6,1%,
- индивидуальных домов – на 4,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 5,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 6,1%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 11,2%,
- земельных участков промышленного назначения – на 10,1%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 7,1%,
- торговых помещений и зданий – на 12,4%,
- административных помещений и зданий – на 8,1%,
- складских помещений и зданий – на 15,4%,
- производственных помещений и зданий – на 14,4%.

Снижение экономики, спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен, наблюдаемый в 2023-2024 гг. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса в силу значительного расслоения доходов. В 4 квартале 2025 года на фоне снижения темпов ввода в эксплуатацию новых площадей стабилизировались цены и обозначился рост объема сделок.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля и необходимостью сохранения накоплений. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат). Востребованы объекты недвижимости сельскохозяйственной отрасли: склады, овощехранилища, обслуживания сельхозтехники, фермы современных форматов.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры)

востребованы в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса, развития дорожной сети и инженерной инфраструктуры. С 01.03.2026 и с 01.01.2027 года ужесточается перевод земель сельскохозяйственного назначения в другие категории, что приведёт к росту цен на уже освоенные участки в существующих населенных пунктах.

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 на рынке способствуют здоровой конкуренции, 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, способствует восстановлению деловой активности, стабильности доходов и восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Учитывая отсутствие направлений и перспектив инвестирования и развития бизнеса, а также высокий и длительный уровень инфляции и девальвации, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех сегментов рынка недвижимости.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2026.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf>,
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/~svedeniya--analiticheskie-otchety-ca/svedeniya-po-pokazatelyam-kolichestvo-zaregistrirovannykh-ddu-kolichestvo-zaregistrirovannykh-ddu>,
5. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,
6. <https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhen-byt-prioritety-makroekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.02.2026 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

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

Социально-экономическое развитие Республики Татарстан в 2025 году

Информационно-аналитический материал «Социально-экономическое положение Республики Татарстан» (январь-октябрь 2025 г.) от 22.12.2025

1. Индекс промышленного производства составил 111,8% (январь-октябрь 2024 г. в % к январю-октябрю 2023 г. – 105,5%).

2. Денежные доходы (в среднем на душу населения в месяц) за 3 квартал 2025 г. выросли на 16,2% по сравнению с аналогичным периодом 2024 г. (57 423 руб.) и составили 66 704 рубля.

3. Реальные денежные доходы в 3 квартале 2025 г. составили 107,1% к соответствующему периоду 2024 г.

4. Средний размер назначенной месячной пенсии на 1 октября 2025 г. составил 23 219,7 рубля (на 1 октября 2024 г. – 20 854,5 руб., рост на 11,3%).

5. Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата на предприятиях и в организациях, включая малое предпринимательство, за январь-сентябрь 2025 г. выросла по сравнению с январем-сентябрем 2024 г. на 20,5%, составив 86 081,9 рубля.

6. Реальная заработная плата за январь-сентябрь 2025 г. составила 109,6% по сравнению с январем-сентябрем 2024 г.

7. Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на конец октября 2025 г. отсутствует.

8. Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости, уменьшилась с 3 305 человек на конец сентября 2025 г. до 3 283 человек на конец октября 2025 г. (на конец октября 2024 г. – 3 343 чел.).

9. Индекс потребительских цен в октябре 2025 г. по отношению к декабрю 2024 г. составил 105,7% (октябрь 2024 г. в % к декабрю 2023 г. – 106,8%).

При этом цены на продовольственные товары выросли на 5,8%, в том числе рыбопродукты подорожали на 13,2%, сыр на – 10,4%, кондитерские изделия – на 9,7%, мясо и птица – на 9,4%, молоко и молочная продукция – на 6,8%, хлеб и хлебобулочные изделия – на 6,7%, масло сливочное – на 4,9%, мука пшеничная – на 4,0% и др. На непродовольственные товары цены выросли на 1,8%, из них подорожали бензин автомобильный – на 13,5%, медикаменты на 7,8%, ткани – на 4,4%, трикотажные изделия – на 4%, парфюмерно-косметические товары – на 3,4%, одежда и белье – на 3,0%, мебель – на 2,1%, моющие и чистящие средства – на 1,5% и др. стоимость оказываемых населению услуг увеличилась на 10,8%: бытовые услуги подорожали на 15,3%, услуги физкультуры и спорта – на 15,2%, медицинские услуги – на 14,3%, услуги образования – на 14,0%, жилищно-коммунальные услуги – на 13,0% (из них жилищные услуги – на 4,2%, коммунальные услуги – на 16,2%), экскурсионные услуги – на 12,4%, услуги пассажирского транспорта – на 11,0% (в т.ч. городского пассажирского транспорта – на 10,9%), услуги дошкольного воспитания – на 9,7%, услуги организаций культуры – на 8,7%, услуги почтовой связи – на 2,7% и др.

Информация подготовлена управлением социальной политики ФПРТ по данным Татарстанстата, Росстата

<https://proftat.ru/assets/mgr/socrazvitie/2025/statjanokt2024on22.12.2025.pdf>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Доходная недвижимость.

2. Условно доходная недвижимость.

3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от **степени представленности объектов**:

1. Уникальные объекты.

2. Редкие объекты.

3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от **экономической активности регионов**:

1. Активные рынки недвижимости.

2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от **степени готовности**:

1. Незастроенные земельные участки.

2. Готовые объекты.

3. Не завершенные строительством объекты.

4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.²

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

1. Вид передаваемых прав:

1.1. Собственность.

1.2. Краткосрочная аренда.

1.3. Долгосрочная аренда.

1.4. Право требования.

2. Тип рынка:

2.1. Первичный рынок.

2.2. Вторичный рынок.

3. Местоположение:

3.1. В пределах одного района.

3.2. В пределах населённого пункта.

3.3. За пределами населённого пункта.

3.4. Прочие факторы местоположения, характерные для оцениваемого объекта.

4. Количественные характеристики:

4.1. Общая площадь.

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

5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.³

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

Таблица 9.1 Определение сегмента рынка объекта оценки

Классификация	Сегмент рынка	Тип рынка
Назначение (направление использования) объекта недвижимости	Незастроенные земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов для жилищной застройки, земельные участки (территории) общего пользования	Незастроенные земельные участки, частично пригодные для последующей застройки
Состояние земельного участка	Свободные от застройки земельные участки.	
Характер полезности недвижимости (ее способности приносить доход	условно доходная недвижимость	
Степень представленности объектов	Широко распространенные объекты	
Экономическая активность регионов	активные и малоактивные рынки недвижимости	
Классификационная детализация сегментов рынка недвижимости		
Вид передаваемых прав	Собственность	

² http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html

³ Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности. Антон Божко, действующий член РОО. <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

Тип рынка	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки
Местоположение	Лаишевский район Республики Татарстан
Количественные характеристики	Земельные участки площадью от 1 га.

Таким образом, в рамках проводимого анализа рассматривается следующий сегмент недвижимости: незастроенные земельные участки под жилищную застройку и (территории) общего пользования, расположенные в Лаишевском районе Республики Татарстан.

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

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

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

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

Анализ рынка показал, что рынок земельных участков общего пользования не развит, анализировался рынок участков под ижс в возможностью перевода. На рынке имеется достаточное количество предложений, сопоставимых с объектом оценки по местоположению и основным количественным и качественным характеристикам.

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

Таблица 9.2 Сведения о продаже объектов недвижимости под ижс:

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Ссылка
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Ташкирмень	40 000	56 400 000	1 410	Земельный участок общей площадью 4 га, расположенный в с. Ташкирмень, Лаишевского района. Село граничит с Волжско-Камским заповедником. Живописная природа. Участок находится прямо на береговой линии рек Камы, Мёши. Недалеко находится Камское устье, настоящие водные просторы! Возможно совместное строительство базы отдыха, ведь с каждым годом внутренний туризм набирает обороты. Также возможна сдача земли в аренду. Возможно совместное строительство коттеджного посёлка. Ежегодно цена будет увеличиваться Деньги срочно не нужны, продаётся не спеша.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4ga_izhs_1958616629
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	49 774	44 600 000	896	Земельный участок село Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка. Торг и встречные предложения рассматриваются. Возможен обмен на коммерческую недвижимость в г.Казань, г. Нижнекамск. Кад.№16:24:050801:344	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2194099421?context=H4sIAAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFBYw9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAAA
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, Лаишево, пл. Державина	400 000	500 000 000	1 250	Предлагаем вашему вниманию земельный участок в экологически чистом районе, на берегу реки Кама, вблизи с активно застраивающейся Казань Марина. В Лаишевском районе. Отличные подъездные пути, Тихое, спокойное место. Рай для проживания. Асфальт до участка, все коммуникации рядом. Ухоженная территория. В связи ростом туристического трафика, потребность в отдыхе местного населения, идеальными направлениями для строительства в данной локации: -коттеджный поселок-эко городок-кемпинг-глемпинг-тематическая база отдыха-санаторий-база яхтсменов и любителей активного отдыха. По всем вопросам обращайтесь к менеджеру Эльза- брокер DiGroup недвижимость и финансы. От собственника, без комиссии.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_ga_izhs_7800668216?context=H4sIAAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFBYw9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI1ZjVCY3BUQWh5eWp4Ull6IjtsQhVWj8AAAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Пелевское сельское поселение	70 000	49 000 000	700	Участок 7 га (ИЖС) рядом с лесом и озером Покупка участка сегодня - это инвестиция, которая уже завтра будет стоить дороже. ✓ Продажа без посредников (цены ниже) ✓ Рассрочка ✓ Юридическое сопровождение Цена на земельные участки постоянно растёт. Сегодняшние условия уже завтра могут быть недоступны. Успейте зафиксировать цену сейчас! ☎ ПОЗВОНИТЕ или НАПИШИТЕ нам, мы предложим Вам лучшие условия! - Идеальная логистика: 35-40 минут по новой трассе М12 до центра Казани - Асфальтированная дорога до поселка - Развитая инфраструктура: школа, детский садик, дом культуры, ФАП, пожарная часть, магазины, детские и спортивные площадки, мечеть - Близость к комплексу Казань Марина Развитие территорий является важной задачей государства на ближайшие 5 лет. К числу наиболее значимых мер поддержки относятся: выделение грантов на развитие агробизнеса, льготное кредитование на покупку или строительство дома, котельной, септика и приобретение техники.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_izhs_7678860456?context=H4sIAAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFBYw9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI1ZjVCY3BUQWh5eWp4Ull6IjtsQhVWj8AAAAA
п. Зелёный Бор, Лаишевский район, РТ	12 500	65 000 000	5 200	Характеристики лесного участка: 📍 Адрес: п. Зелёный Бор, Лаишевский район, РТ 🌲 Площадь участка: 1,25 га (12 500 м²) 🏡 Категория земель: Земли лесного фонда 📄 ВРИ: Рекреационная деятельность 🏠 Постройки: 6 зарегистрированных домов под реконструкцию 🌳 Проект освоения лесов: согласован в 2021 г. (8 домов площадью 1012 м² под реконструкцию) 🌳 Ограждение: высокий деревянный забор	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_125_ga_promnznacheniya_7555266599?context=H4sIAAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFBYw9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjI1ZjVCY3BUQWh5eWp4Ull6IjtsQhVWj8AAAAA

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложени я, руб./м2	Текст объявления	Ссылка
				🚗 Дорога: грунтовая дорога до Волги — 250 м 🌐 Коммуникации рядом: газ, электричество, интернет 🕒 Аренда: на 49 лет (2012–2061) с пролонгацией 📍 До Казани: 20 км 💰 Цена: 65 000 000 Р (520 000 Р/сотка) 📄 Кадастровый номер: 16:24:260201:2095 ▶ Смотрите видео по ссылке на Rutube	
Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 70, выдела 25, 27, 28, 30, 32.	2 200	7 700 000	3 500	Участки на Светлой Поляне (Матюшинское поселение). Лесная зона. Договор аренды на 49 лет. Проект освоения лесного участка прошел экспертизу. До Волги 5 мин. Газ и свет на участке. 16:24:260201:1969. Участки от 7,5 соток. Есть варианты разных площадей.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_izhs_4012190142?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский р-н, Октябрьское сельское поселение	6 331	25 000 000	3 949	Объект №113642Земельный участок на берегу Волги! Продается огромный земельный участок для размещения баз отдыха, туристических баз, глэмпинга! На фото картинки с домами сделаны чат GPT. Участок вытянут вдоль берега Волги, что дает возможность построить на нем от 10 домов с сохранением для каждого видовых характеристик.-Правильное назначение земли!-Алфальт до участка!-Дорога чистится зимой!-Электричество! Также есть возможность подвести воду из действующей скважины. Очень тихое, спокойное место для размещения загородного отдыха! Добавьте в избранное, чтобы не потерять участок мечты	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot_snt_dnp_7369482921?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Пелевское сельское поселение	50 000	40 000 000	800	Участок 5 га категории ИЖС в живописном месте, окружённом лесом. Идеальное расположение обеспечивает удобный доступ ко всем необходимым объектам инфраструктуры и природным достопримечательностям: ✓ Удобный подъезд по федеральной трассе Р239 ✓ Всего лишь 10 минут езды от трассы М-12 ✓ За 30 минут можно добраться до РКБ ✓ До города Лаишево всего 15 минут пути ✓ Любителям водных видов отдыха понравится близость Камского моря — всего 20 минут дороги ✓ А ещё совсем рядом планируемый курорт премиум-класса «Казань Марина», открытие которого запланировано на 2028 год, расстояние всего 15-20 минут. ● Внутри самого посёлка центральная дорога покрыта щебёнкой. Электричество подведено! Участки по 10 соток Развитая инфраструктура, рядом в Пелёво: школа, детский садик, дом культуры, ФАП, пожарная часть, магазины, детские и спортивные площадки, мечеть. ✓ Продажа без посредников (цены ниже) ✓ Рассрочка ✓ Юридическое сопровождение Цена на земельные участки постоянно растёт. Сегодняшние условия уже завтра могут быть недоступны. Успейте зафиксировать цену сейчас!	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_izhs_7710543341?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Таким образом, диапазон цен на земельные участки с разрешенным использованием – для ижс в Лаишевском муниципальном районе Республики Татарстан и близлежащих районах, расположенных в границах населенных пунктов, по состоянию на дату оценки, колеблется от 700 руб./кв.м. до 5200 руб./кв.м., с разрешенным использованием – под рекреационную деятельность, в Лаишевском муниципальном районе Республики Татарстан и близлежащих районах. По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в площади, местоположении относительно автомагистралей, наличием/отсутствием асфальтированных подъездных путей и др.

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

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

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

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

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

1-й уровень

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

2-й уровень

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

3-й уровень

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

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Таблица 9.3. 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 соцкульты; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
Физические характеристики	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
Условия продаж	
Залоги и заклады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (здание)	

Факторы влияния	Учитываемые факторы
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

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

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

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов.⁴

Таблица 9.4. Ценообразующие факторы и обоснование их значений

Наименование		Значение	
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).		
	Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.		
	Наименование		Диапазон, %
	Офисно-торговые объекты		0-20
	Производственно-складские объекты		0-30
	Земельные участки под ИЖС		0-20
	Земельные участки под коммерческие объекты		0-25
	Земельные участки под производственно-складское назначение		0-30
	Земельные участки сельхозназначения		0-35
Местоположение	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.		
Физические характеристики	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, причем, как и величину арендной платы) объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен: форма и конфигурация участка. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных. Величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 50%		
Размер объекта	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.		
Инженерные коммуникации	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.		
Передаваемые права собственности	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов		

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

Наименование	Значение
	экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия финансовых расчетов при приобретении объектов	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.

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

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

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

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

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

4. 3. 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 справедливой 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: РТ, Лаишевский район
2. Тип: земельные участки населенных пунктов., разрешенное использование – земельные участки под рекреационную деятельность.

3. Количество предложений на рынке: среднее количество предложений в месторасположении объекта оценки.

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по р.г.	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	11	5	4	5	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	5	11	7	6	7	10
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	26	14	11	14	21
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	12	28	18	15	18	27

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

1. Типичный срок экспозиции составляет 2-11 месяцев, при среднем значении 5 месяцев.
2. Степень ликвидности объектов оценки - средняя.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Состояние рынка ИЖС позволяет предположить, что использование объекта в качестве земель для жилой застройки обеспечит положительный доход и рассматривается как выполнимое в финансовом отношении.

Вывод: Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием земельных участков, для которых определяется справедливая стоимость, является использование его как земельные участки (территории) общего пользования.

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

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

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

11.1. Порядок проведения оценочных работ

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

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

11.2. Обзор подходов к оценке

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

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

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

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

11.2.1. Подходы к оценке земельных участков

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

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

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

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

Сравнительный подход к оценке земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Доходный подход к оценке земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

-расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Вывод об использовании подходов и методов оценки имущества

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

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

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

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и определение

12.1 Выбор объектов-аналогов

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

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

После проведения анализа рынка нами были отобраны аналоги, сопоставимые с объектом оценки (таблица 13.1).

1. Выбор района с развитым рынком

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

2. Выбор объектов аналогов.

Из приведенной в разделе 10 «Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен») выборки объектов, сопоставимых с оцениваемым земельным участком, были отобраны объекты, наиболее схожие по основным параметрам, путем отсеивания предложений, имеющих достаточно существенные отличия от объекта оценки.

Таблица 12.1 Сведения об объектах-аналогах для расчета участков под ИЖС

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Ссылка
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Ташкирмень	40 000	56 400 000	1 410	Земельный участок общей площадью 4 га, расположенный в с. Ташкирмень, Лаишевского района. Село граничит с Волжско-Камским заповедником. Живописная природа. Участок находится прямо на береговой линии рек Камы, Мёши. Недалеко находится Камское устье, настоящие водные просторы! Возможно совместное строительство базы отдыха, ведь с каждым годом внутренний туризм набирает обороты. Также возможна сдача земли в аренду. Возможно совместное строительство коттеджного посёлка. Ежегодно цена будет увеличиваться Деньги срочно не нужны, продаётся не спеша.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4ga_izhs_1958616629
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	49 774	44 600 000	896	Земельный участок село Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка. Торг и встречные предложения рассматриваются. Возможен обмен на коммерческую недвижимость в г.Казань, г. Нижнекамск. Кад.№16:24:050801:344	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2194099421?context=H4sIAAA_AAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, Лаишево,	400 000	500 000 000	1 250	Предлагаем вашему вниманию земельный участок в экологически чистом районе, на берегу реки Кама, вблизи с активно застраиваемой Казань Марина. В Лаишевском районе. Отличные подъездные пути, Тихое, спокойное место. Рай для проживания. Асфальт до участка, все коммуникации рядом. Ухоженная территория. В связи ростом туристического трафика, потребность в отдыхе местного населения, идеальными направлениями для строительства в данной локации: -коттеджный поселок-эко	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_ga_izhs_7800668216?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Ссылка
	пл. Державина				городок-кемпинг-глемпинг-тематическая база отдыха-санаторий-база яхтсменов и любителей активного отдыха.По всем вопросам обращайтесь к менеджеру Эльза-брокер DiGroup недвижимость и финансы.От собственника, без комиссии.	1jtzOjE2Oi1ZjVCY3BUQWh5eWp4Ull6ljt9SQhvWj8AAAА

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

3.Выбор единицы сравнения

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

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

4.Выбор параметров сравнения.

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

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

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

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

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

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Оцениваемый объект сопоставим с объектами-аналогами, корректировка не требуется.

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

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения. Корректировка принята на основании «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 353. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

Величина корректировки для земельных участков под объекты рекреации составляет 12,7%.

Дата сделки. Используемая информация о продаже земельных участков в данном отчете наиболее приближенная по дате из всей доступной оценщику информации. Типичный срок экспозиции составляет 2-11 месяцев, при среднем значении 5 месяцев. Корректировка на дату не вводилась, так как разница между датами не превышает среднего срока экспозиции объекта оценки.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

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

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

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

Корректировка принята на основании «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.

Земельные участки под жилую застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал



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

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

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

где K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.
 S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
 S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
 n – коэффициент торможения -0,16.

Наличие объектов, повышающих стоимость, форма участка

Корректировка применяется по данным сайта СтатРиэлт

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.01.2026 года					
Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)					
В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.					
Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:					
Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с извилистыми или изогнутой формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования**	0,76	0,95	0,86
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,02	1,18	1,10
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,10	1,37	1,18

Объект аналог №2 не имеет вблизи объектов повышающих стоимость (рек, лесов и т.д.) применяется корректировка 1,37.

Объект оценки имеет форму не пригодную для строительства, объекты аналоги правильной формы, применяется корректировка 0,86.

Наличие межевания.

Корректировка принята на основании «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 355. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Межевание участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		межевание было проведено	межевание не было проведено
объект оценки	межевание было проведено	1,00	1,15
	межевание не было проведено	0,87	1,00

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

Разрешенное использование.

Назначение земельного участка. Объекты-аналоги имеют категорию земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – размещение домов индивидуальной жилой застройки, расположены в территориальной зоне Ж1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами. Таким образом, объекты-аналоги предназначены для размещения домов индивидуальной жилой застройки.

Значения корректировок принимаются на основании данных исследования Статриелт на 01.01.2024г. так как в последующих выпусках данные отсутствуют (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3394-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2026-goda>)

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.01.2024 года

рынок земельных участков, предоставляющих рыночную цену

Средние значения соотношения удельных рыночных цен с рыночными ценами разрешенного использования земельных участков, аналогичные по остальным параметрам

Источники расчета StatRelt на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, предлагаемых в продажу за истекший квартал

Назначение вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен земельных участков, аналогичных по остальным параметрам
Для индивидуальной жилой застройки	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более десяти метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для размещения на земельном участке объектов «массового», «массово-индивидуального» назначения, расположенного на территории для собственных нужд, а также иных построек.	2.1	0.18	0.45	0.31
Земельные участки, находящиеся в собственности муниципальных образований, предназначенные для размещения объектов индивидуальной жилой застройки	Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в многоквартирном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в многоквартирном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в многоквартирном жилом комплексе.	14.0	0.07	0.33	0.19

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

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

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

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П,$$

где $C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

$$C_{об} = C_{ан} \pm П,$$

где $C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

Расчет стоимости квадратного метра земельных участков методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблицах ниже:

Таблица 12.2. Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Ташкирмень	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, Лаишево, пл. Державина
Цена сделки руб.	?	56 400 000,00	44 600 000,00	500 000 000,00
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	1 410,00	896,00	1 250,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-12,70	-12,70	-12,70
поправка, руб.		-179,07	-113,79	-158,75
с поправкой на торг, руб.		1 230,93	782,21	1 091,25
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 230,93	782,21	1 091,25
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 230,93	782,21	1 091,25
Дата сделки	29.03.2026	Март 2026	Март 2026	Янв 2026
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 230,93	782,21	1 091,25
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Ташкирмень	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, Лаишево, пл. Державина
Статус населенного пункта	населенные пункты в ближайших окрестностях областного центра	населенные пункты в ближайших окрестностях областного центра	населенные пункты в ближайших окрестностях областного центра	населенные пункты в ближайших окрестностях областного центра
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		1 230,93	782,21	1 091,25
Форма участка	неправильная не пригодная для строительства	правильная пригодная для строительства	правильная пригодная для строительства	правильная пригодная для строительства
поправка коэф-т	1,00	0,86	0,86	0,86
поправка, %		-14,00	-14,00	-14,00
поправка, руб.		-172,33	-109,51	-152,78
с поправкой, руб.		1 058,60	672,70	938,47
Наличие межевания	нет	нет	нет	нет
поправка коэф-т	1	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 058,60	672,70	938,47
Наличие объектов, повышающих стоимость	есть река	на береговой линии рек Камы, Мёши	нет	на берегу реки Кама
поправка коэф-т		1,00	1,37	1,00
поправка, %		0,0	37,0	0,0
поправка, руб.		0	249	0
с поправкой, руб.		1 058,60	921,70	938,47
Разрешенное использование	Земельные участки (территории) общего пользования	ижд	ижд	ижд
поправка, коэф-т	0,19	0,310	0,310	0,310
поправка, %		-38,7	-38,7	-38,7
поправка, руб.		-410	-357	-363
с поправкой, руб.		648,60	564,70	575,47
Площадь, м2	48 492,00	40 000,00	49 774,00	400 000,00
Площадь, сот.	484,92	400,00	497,74	4 000,00
поправка на площадь,коэф.		0,97	1,00	1,40
поправка, %		-3,00	0,00	40,00
поправка, руб.		-19,46	0,00	230,19
с поправкой, руб.		629,14	564,70	805,66

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		629,14	564,70	805,66
Подъездные пути	асфальт, грунт	асфальт, грунт	асфальт, грунт	асфальт, грунт
поправка на площадь, коэф.		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		629,14	564,70	805,66
Валовая коррекция, руб.		-780,86	-331,30	-444,34
Абсолютная валовая коррекция, %		69,40	103,40	106,40
Обратная величина валовой коррекции	0,03	0,01	0,01	0,01
Вес при согласовании	1,00	0,33	0,33	0,33
вклад в итоговую стоимость, руб.		207,62	186,35	265,87
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	660			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	32 004 720			

13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

Таблица 13.1 Согласование

Объект оценки	стоимость, полученная в результате применения затратного подхода, руб.	стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, руб.	стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода, руб.	Справедливая стоимость, руб.
	0,00	0,00	1,00	
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 48 492 кв. м, кадастровый номер: 16:24:150301:1491, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Не применялся	Не применялся	32 004 720	32 004 720

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, представленной и проанализированной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, составляет на 29.03.2026г.:

32 004 720 (Тридцать два миллиона четыре тысячи семьсот двадцать) рублей, а именно:

№п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, общая площадь 48 492 кв. м, кадастровый номер: 16:24:150301:1491, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	48 492,00	32 004 720
	ИТОГО		32 004 720

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

Оценщик

Директор ООО «КонТраст»



 Носова И.П.

_____ Калимуллин Ф.М.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Земельный участок кад.№ 16:24:150301:1491



ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.02.2026, поступившего на рассмотрение 13.02.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19455576			
Кадастровый номер:	16:24:150301:1491		
Номер кадастрового квартала:	16:24:150301		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.03.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище.		
Площадь:	48492 +/- 77		
Кадастровая стоимость, руб.:	32365447.14		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:150301:440		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Земельные участки (территории) общего пользования		
Сведения о кадастровом инженере:	Мухаммаджанова Регина Фаритовна, СНИЛС 112-266-473 25, договор на выполнение кадастровых работ от 09.12.2020 № 10/12-2020 , дата завершения кадастровых работ: 23.12.2020		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443		
	Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ		инициалы, фамилия
	РОСКАДАСТР		
	Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19455576			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1491	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4171 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов., вид/наименование: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4172 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц., вид/наименование: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4166 от 06.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах., вид/наименование: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4169 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны., вид/наименование: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4170 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта,	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19455576			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1491	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		Земельный участок расположен в границах: 16:24-6.192	
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: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	</
-------------------------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19455576			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1491	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 16:24:150301:1077. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 17.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Гайзатуллин Рамиль Ринатович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АК БАРС КАПИТАЛ", 1435126890	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19455576			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1491	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "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 16:24:150301:1491-16/116/2021-1 29.03.2021 08:36:15
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		29.03.2021 08:36:15
	номер государственной регистрации:		16:24:150301:1491-16/116/2021-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.08.2009 по 01.02.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения, № Ф15-03, выдан 10.10.2009 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "АК БАРС-Горизонт", № 11, выдан 19.03.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 22		
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19455576		
Кадастровый номер:		16:24:150301:1491
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19455576			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1491	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19455576			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1491	

План (чертеж, схема) земельного участка



полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 6	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19455576			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1491	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	265°40.7'	17.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	262°56.1'	35.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	252°4.7'	24.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	244°47.9'	58.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	247°23.6'	66.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	250°42.6'	42.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	250°34.6'	30.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	248°57.7'	0.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	270°0.0'	0.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	225°0.0'	4.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	243°15.3'	14.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	252°19.6'	33.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	243°45.5'	47.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	235°26.4'	34.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	239°17.4'	30.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	234°51.2'	97.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	238°14.8'	41.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	227°54.1'	26.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	225°0.0'	8.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	219°14.6'	35.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	209°19.2'	16.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	200°1.0'	14.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 6		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 22
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19455576							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1491			
1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.23	1.1.24	194°32.8'	35.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	184°27.5'	27.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	170°36.9'	24.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	1.1.26	1.1.27	186°59.5'	7.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.28	207°24.2'	5.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	1.1.28	1.1.29	210°9.7'	6.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	1.1.29	1.1.30	250°4.4'	6.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	1.1.30	1.1.31	250°14.8'	9.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	1.1.31	1.1.32	240°14.9'	10.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	1.1.32	1.1.33	225°42.2'	10.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	1.1.33	1.1.34	226°40.4'	8.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	1.1.34	1.1.35	217°13.1'	6.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	1.1.35	1.1.36	235°47.3'	11.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	1.1.36	1.1.37	231°55.1'	8.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	1.1.37	1.1.38	205°43.8'	5.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	1.1.38	1.1.39	199°1.3'	5.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	1.1.39	1.1.40	182°29.5'	8.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	1.1.40	1.1.41	169°59.1'	9.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	1.1.41	1.1.42	174°8.5'	8.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	1.1.42	1.1.43	192°18.6'	4.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	1.1.43	1.1.44	206°31.5'	6.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	1.1.44	1.1.45	217°44.1'	5.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	1.1.45	1.1.46	196°32.5'	6.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	1.1.46	1.1.47	205°54.5'	6.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	1.1.47	1.1.48	218°53.8'	6.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	1.1.48	1.1.49	223°9.7'	7.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	1.1.49	1.1.50	223°47.2'	6.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	1.1.50	1.1.51	209°5.0'	5.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	1.1.51	1.1.52	194°28.6'	5.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Лист № 3

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 6			Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 22
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19455576							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1491			
1	2	3	4	5	6	7	8
52	1.1.52	1.1.53	175°56.5'	7.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	1.1.53	1.1.54	160°32.8'	9.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	1.1.54	1.1.55	158°13.0'	5.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	1.1.55	1.1.56	143°50.1'	8.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	1.1.56	1.1.57	140°31.9'	11.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	1.1.57	1.1.58	147°12.7'	12.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	1.1.58	1.1.59	154°4.3'	15.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	1.1.59	1.1.60	139°43.0'	10.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	1.1.60	1.1.61	104°18.2'	7.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	1.1.61	1.1.62	80°23.8'	8.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	1.1.62	1.1.63	103°42.5'	7.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	1.1.63	1.1.64	121°50.2'	7.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	1.1.64	1.1.65	133°11.5'	16.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	1.1.65	1.1.66	138°47.6'	7.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	1.1.66	1.1.67	166°50.2'	5.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	1.1.67	1.1.68	161°6.3'	6.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	1.1.68	1.1.69	155°21.0'	7.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	1.1.69	1.1.70	143°16.1'	13.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	1.1.70	1.1.71	141°31.7'	9.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	1.1.71	1.1.72	135°0.0'	9.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	1.1.72	1.1.73	138°16.9'	6.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	1.1.73	1.1.74	144°6.8'	8.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	1.1.74	1.1.75	194°2.2'	6.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	1.1.75	1.1.76	214°34.4'	9.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	1.1.76	1.1.77	215°51.3'	10.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	1.1.77	1.1.78	201°48.1'	9.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	1.1.78	1.1.79	185°12.7'	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	1.1.79	1.1.80	210°39.1'	11.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	1.1.80	1.1.81	217°26.8'	7.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 4 раздела 3.1				Всего листов раздела 3.1: 6		Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19455576							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1491			
1	2	3	4	5	6	7	8
81	1.1.81	1.1.82	184°22.4'	7.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	1.1.82	1.1.83	185°38.3'	11.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	1.1.83	1.1.84	163°39.9'	14.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	1.1.84	1.1.85	169°33.9'	11.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	1.1.85	1.1.86	183°9.7'	6.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	1.1.86	1.1.87	212°33.5'	15.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	1.1.87	1.1.88	197°32.8'	10.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	1.1.88	1.1.89	201°48.1'	8.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	1.1.89	1.1.90	196°28.7'	10.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	1.1.90	1.1.91	193°22.7'	10.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	1.1.91	1.1.92	180°57.0'	10.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	1.1.92	1.1.93	189°45.1'	18.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	1.1.93	1.1.94	182°26.4'	12.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
94	1.1.94	1.1.95	196°40.2'	9.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
95	1.1.95	1.1.96	187°28.9'	11.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	1.1.96	1.1.97	152°4.4'	6.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
97	1.1.97	1.1.98	170°53.2'	5.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
98	1.1.98	1.1.99	174°4.4'	10.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
99	1.1.99	1.1.100	175°23.5'	13.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
100	1.1.100	1.1.101	152°30.2'	5.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
101	1.1.101	1.1.102	156°15.7'	9.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
102	1.1.102	1.1.103	155°18.7'	7.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
103	1.1.103	1.1.104	172°3.4'	10.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
104	1.1.104	1.1.105	174°27.1'	11.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
105	1.1.105	1.1.106	184°6.5'	12.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
106	1.1.106	1.1.107	212°39.7'	6.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
107	1.1.107	1.1.108	167°47.5'	4.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
108	1.1.108	1.1.109	150°37.1'	6.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
109	1.1.109	1.1.110	178°59.0'	10.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 5 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 6		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 22
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19455576							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1491			
1	2	3	4	5	6	7	8
110	1.1.110	1.1.111	186°38.4'	18.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
111	1.1.111	1.1.112	192°9.3'	14.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
112	1.1.112	1.1.113	169°26.6'	7.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
113	1.1.113	1.1.114	177°26.1'	20.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
114	1.1.114	1.1.115	264°15.2'	6.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
115	1.1.115	1.1.116	288°15.1'	9.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
116	1.1.116	1.1.117	4°1.2'	18.55	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
117	1.1.116	1.1.116			данные отсутствуют	16:24:090701:777(1)	адрес отсутствует
118	1.1.117	1.1.118	355°42.2'	17.35	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
119	1.1.118	1.1.119	355°57.5'	18.45	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
120	1.1.119	1.1.120	355°58.3'	35.59	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
121	1.1.120	1.1.121	358°3.4'	38.32	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
122	1.1.121	1.1.122	346°17.0'	13.07	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
123	1.1.122	1.1.123	356°29.0'	42.38	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
124	1.1.123	1.1.124	5°58.9'	54.7	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
125	1.1.124	1.1.125	7°22.4'	54.55	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
126	1.1.125	1.1.126	0°0.0'	17.9	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
127	1.1.126	1.1.127	356°9.3'	37.28	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
128	1.1.127	1.1.128	342°3.1'	14.93	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
129	1.1.128	1.1.129	337°53.6'	52.35	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
130	1.1.129	1.1.130	330°56.1'	52.28	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
131	1.1.130	1.1.131	333°21.4'	65.11	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
132	1.1.131	1.1.132	348°39.7'	40.69	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
133	1.1.132	1.1.133	14°31.2'	14.36	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
134	1.1.133	1.1.134	29°23.3'	39.94	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
135	1.1.134	1.1.135	22°58.4'	9.99	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
136	1.1.135	1.1.136	14°11.6'	44.04	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
137	1.1.136	1.1.137	17°23.4'	19.07	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
138	1.1.137	1.1.138	21°18.2'	27.8	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 6 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 6		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 22
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19455576							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1491			
1	2	3	4	5	6	7	8
139	1.1.138	1.1.139	25°39.9'	17.09	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
140	1.1.139	1.1.140	25°33.2'	32.92	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
141	1.1.140	1.1.141	23°35.6'	55.22	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
142	1.1.141	1.1.142	38°36.2'	15.87	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
143	1.1.142	1.1.143	43°24.7'	43.36	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
144	1.1.143	1.1.144	50°16.2'	58.51	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
145	1.1.144	1.1.145	52°14.6'	63.37	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
146	1.1.145	1.1.146	46°53.1'	27.95	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
147	1.1.146	1.1.147	54°6.1'	62.59	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
148	1.1.147	1.1.148	54°21.0'	41.35	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
149	1.1.148	1.1.149	53°37.9'	30.81	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
150	1.1.149	1.1.150	59°17.8'	19.64	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
151	1.1.150	1.1.151	59°6.2'	29.6	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
152	1.1.151	1.1.152	60°36.0'	51.54	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
153	1.1.152	1.1.153	69°27.4'	54.14	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
154	1.1.153	1.1.154	68°23.8'	58.94	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
155	1.1.154	1.1.155	56°34.4'	54.28	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
156	1.1.155	1.1.156	55°33.2'	33.59	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
157	1.1.156	1.1.157	68°45.8'	20.71	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
158	1.1.157	1.1.158	81°40.4'	12.43	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
159	1.1.158	1.1.159	92°25.0'	41.74	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
160	1.1.159	1.1.1	178°39.5'	59.76	данные отсутствуют	16:24:150301:1489	адрес отсутствует

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 6		Всего разделов: 6
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19455576		Всего листов выписки: 22		
Кадастровый номер:		16:24:150301:1491		
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	460385.8	1309490.8	Закрепление отсутствует	0.1
2	460384.5	1309473.6	Закрепление отсутствует	0.1
3	460380.1	1309438.1	Закрепление отсутствует	0.1
4	460372.5	1309414.6	Закрепление отсутствует	0.1
5	460347.7	1309361.9	Закрепление отсутствует	0.1
6	460322.3	1309300.9	Закрепление отсутствует	0.1
7	460308.3	1309260.9	Закрепление отсутствует	0.1
8	460298.05	1309231.83	Закрепление отсутствует	0.1
9	460298	1309231.7	Закрепление отсутствует	0.1
10	460298	1309231.3	Закрепление отсутствует	0.1
11	460294.6	1309227.9	Закрепление отсутствует	0.1
12	460288.2	1309215.2	Закрепление отсутствует	0.1
13	460278.1	1309183.5	Закрепление отсутствует	0.1
14	460257.1	1309140.9	Закрепление отсутствует	0.1
15	460237.4	1309112.3	Закрепление отсутствует	0.1
16	460221.6	1309085.7	Закрепление отсутствует	0.1
17	460165.7	1309006.3	Закрепление отсутствует	0.1
18	460144.1	1308971.4	Закрепление отсутствует	0.1
19	460126.3	1308951.7	Закрепление отсутствует	0.1
20	460120.6	1308946	Закрепление отсутствует	0.1
21	460093.3	1308923.7	Закрепление отсутствует	0.1
22	460078.7	1308915.5	Закрепление отсутствует	0.1

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 10

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 6		Всего разделов: 6
		Всего листов выписки: 22		
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19455576				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1491		
1	2	3	4	5
23	460064.7	1308910.4	Закрепление отсутствует	0.1
24	460030.4	1308901.5	Закрепление отсутствует	0.1
25	460003.08	1308899.37	Закрепление отсутствует	0.1
26	459979	1308903.35	Закрепление отсутствует	0.1
27	459971.58	1308902.44	Закрепление отсутствует	0.1
28	459966.7	1308899.91	Закрепление отсутствует	0.1
29	459961.09	1308896.65	Закрепление отсутствует	0.1
30	459958.73	1308890.14	Закрепление отсутствует	0.1
31	459955.48	1308881.09	Закрепление отсутствует	0.1
32	459950.41	1308872.22	Закрепление отсутствует	0.1
33	459943.17	1308864.8	Закрепление отсутствует	0.1
34	459937.19	1308858.46	Закрепление отсутствует	0.1
35	459931.95	1308854.48	Закрепление отсутствует	0.1
36	459925.43	1308844.89	Закрепление отсутствует	0.1
37	459920.18	1308838.19	Закрепление отсутствует	0.1
38	459914.93	1308835.66	Закрепление отсутствует	0.1
39	459909.68	1308833.85	Закрепление отсутствует	0.1
40	459901.18	1308833.48	Закрепление отсутствует	0.1
41	459891.95	1308835.11	Закрепление отсутствует	0.1
42	459883.08	1308836.02	Закрепление отсутствует	0.1
43	459878.91	1308835.11	Закрепление отсутствует	0.1
44	459873.12	1308832.22	Закрепление отсутствует	0.1
45	459869.14	1308829.14	Закрепление отсутствует	0.1
46	459862.44	1308827.15	Закрепление отсутствует	0.1
47	459856.47	1308824.25	Закрепление отсутствует	0.1
48	459851.76	1308820.45	Закрепление отсутствует	0.1
49	459845.97	1308815.02	Закрепление отсутствует	0.1
50	459841.63	1308810.86	Закрепление отсутствует	0.1
51	459836.74	1308808.14	Закрепление отсутствует	0.1

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
		Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443			
		Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ			
		РОСКАДАСТР			
		Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			
полное наименование должности				инициалы, фамилия	

Лист 17

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 6		Всего разделов: 6
				Всего листов выписки: 22
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19455576				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1491		
1	2	3	4	5
52	459831.86	1308806.88	Закрепление отсутствует	0.1
53	459824.25	1308807.42	Закрепление отсутствует	0.1
54	459815.02	1308810.68	Закрепление отсутствует	0.1
55	459809.59	1308812.85	Закрепление отсутствует	0.1
56	459802.9	1308817.74	Закрепление отсутствует	0.1
57	459793.67	1308825.34	Закрепление отсутствует	0.1
58	459782.99	1308832.22	Закрепление отсутствует	0.1
59	459769.23	1308838.91	Закрепление отсутствует	0.1
60	459760.9	1308845.97	Закрепление отсутствует	0.1
61	459759.1	1308853.03	Закрепление отсутствует	0.1
62	459760.54	1308861.54	Закрепление отсутствует	0.1
63	459758.73	1308868.96	Закрепление отсутствует	0.1
64	459754.57	1308875.66	Закрепление отсутствует	0.1
65	459743.53	1308887.42	Закрепление отсутствует	0.1
66	459737.74	1308892.49	Закрепление отсутствует	0.1
67	459732.31	1308893.76	Закрепление отсутствует	0.1
68	459725.97	1308895.93	Закрепление отсутствует	0.1
69	459719.28	1308899	Закрепление отсутствует	0.1
70	459708.6	1308906.97	Закрепление отсутствует	0.1
71	459701.54	1308912.58	Закрепление отсутствует	0.1
72	459694.48	1308919.64	Закрепление отсутствует	0.1
73	459689.41	1308924.16	Закрепление отсутствует	0.1
74	459682.9	1308928.87	Закрепление отсутствует	0.1
75	459676.38	1308927.24	Закрепление отсутствует	0.1
76	459668.24	1308921.63	Закрепление отсутствует	0.1
77	459659.73	1308915.48	Закрепление отсутствует	0.1
78	459650.68	1308911.86	Закрепление отсутствует	0.1
79	459638.73	1308910.77	Закрепление отсутствует	0.1
80	459628.96	1308904.98	Закрепление отсутствует	0.1

				ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
				ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443			
		Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ			
		РОСКАДАСТР			
		Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			
полное наименование должности				инициалы, фамилия	

Лист 10

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 6		Всего разделов: 6
				Всего листов выписки: 22
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19455576				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1491		
1	2	3	4	5
81	459622.81	1308900.27	Закрепление отсутствует	0.1
82	459615.75	1308899.73	Закрепление отсутствует	0.1
83	459604.71	1308898.64	Закрепление отсутствует	0.1
84	459591.13	1308902.62	Закрепление отсутствует	0.1
85	459580.27	1308904.62	Закрепление отсутствует	0.1
86	459573.57	1308904.25	Закрепление отсутствует	0.1
87	459560.54	1308895.93	Закрепление отсутствует	0.1
88	459550.23	1308892.67	Закрепление отсутствует	0.1
89	459542.08	1308889.41	Закрепление отсутствует	0.1
90	459532.31	1308886.52	Закрепление отсутствует	0.1
91	459521.63	1308883.98	Закрепление отсутствует	0.1
92	459510.77	1308883.8	Закрепление отсутствует	0.1
93	459492.85	1308880.72	Закрепление отсутствует	0.1
94	459480.18	1308880.18	Закрепление отсутствует	0.1
95	459471.13	1308877.47	Закрепление отсутствует	0.1
96	459460.09	1308876.02	Закрепление отсутствует	0.1
97	459453.94	1308879.28	Закрепление отсутствует	0.1
98	459448.33	1308880.18	Закрепление отсутствует	0.1
99	459437.83	1308881.27	Закрепление отсутствует	0.1
100	459424.43	1308882.35	Закрепление отсутствует	0.1
101	459419.55	1308884.89	Закрепление отсутствует	0.1
102	459410.5	1308888.87	Закрепление отсутствует	0.1
103	459403.8	1308891.95	Закрепление отсутствует	0.1
104	459393.48	1308893.39	Закрепление отсутствует	0.1
105	459382.26	1308894.48	Закрепление отсутствует	0.1
106	459369.59	1308893.57	Закрепление отсутствует	0.1
107	459364.52	1308890.32	Закрепление отсутствует	0.1
108	459360.36	1308891.22	Закрепление отсутствует	0.1
109	459354.57	1308894.48	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 17

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 6		Всего разделов: 6
Лист № 5 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 6		Всего листов выписки: 22
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19455576				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1491		
1	2	3	4	5
110	459344.43	1308894.66	Закрепление отсутствует	0.1
111	459325.79	1308892.49	Закрепление отсутствует	0.1
112	459311.49	1308889.41	Закрепление отсутствует	0.1
113	459303.71	1308890.86	Закрепление отсутствует	0.1
114	459283.62	1308891.76	Закрепление отсутствует	0.1
115	459283	1308885.6	Закрепление отсутствует	0.1
116	459286.1	1308876.2	Закрепление отсутствует	0.1
117	459304.6	1308877.5	Закрепление отсутствует	0.1
118	459321.9	1308876.2	Закрепление отсутствует	0.1
119	459340.3	1308874.9	Закрепление отсутствует	0.1
120	459375.8	1308872.4	Закрепление отсутствует	0.1
121	459414.1	1308871.1	Закрепление отсутствует	0.1
122	459426.8	1308868	Закрепление отсутствует	0.1
123	459469.1	1308865.4	Закрепление отсутствует	0.1
124	459523.5	1308871.1	Закрепление отсутствует	0.1
125	459577.6	1308878.1	Закрепление отсутствует	0.1
126	459595.5	1308878.1	Закрепление отсутствует	0.1
127	459632.7	1308875.6	Закрепление отсутствует	0.1
128	459646.9	1308871	Закрепление отсутствует	0.1
129	459695.4	1308851.3	Закрепление отсутствует	0.1
130	459741.1	1308825.9	Закрепление отсутствует	0.1
131	459799.3	1308796.7	Закрепление отсутствует	0.1
132	459839.2	1308788.7	Закрепление отсутствует	0.1
133	459853.1	1308792.3	Закрепление отсутствует	0.1
134	459887.9	1308811.9	Закрепление отсутствует	0.1
135	459897.1	1308815.8	Закрепление отсутствует	0.1
136	459939.8	1308826.6	Закрепление отсутствует	0.1
137	459958	1308832.3	Закрепление отсутствует	0.1
138	459983.9	1308842.4	Закрепление отсутствует	0.1

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Лист 20

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 6 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 6		Всего разделов: 6
				Всего листов выписки: 22
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19455576				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1491		
1	2	3	4	5
139	459999.3	1308849.8	Закрепление отсутствует	0.1
140	460029	1308864	Закрепление отсутствует	0.1
141	460079.6	1308886.1	Закрепление отсутствует	0.1
142	460092	1308896	Закрепление отсутствует	0.1
143	460123.5	1308925.8	Закрепление отсутствует	0.1
144	460160.9	1308970.8	Закрепление отсутствует	0.1
145	460199.7	1309020.9	Закрепление отсутствует	0.1
146	460218.8	1309041.3	Закрепление отсутствует	0.1
147	460255.5	1309092	Закрепление отсутствует	0.1
148	460279.6	1309125.6	Закрепление отсутствует	0.1
149	460297.87	1309150.41	Закрепление отсутствует	0.1
150	460307.9	1309167.3	Закрепление отсутствует	0.1
151	460323.1	1309192.7	Закрепление отсутствует	0.1
152	460348.4	1309237.6	Закрепление отсутствует	0.1
153	460367.4	1309288.3	Закрепление отсутствует	0.1
154	460389.1	1309343.1	Закрепление отсутствует	0.1
155	460419	1309388.4	Закрепление отсутствует	0.1
156	460438	1309416.1	Закрепление отсутствует	0.1
157	460445.5	1309435.4	Закрепление отсутствует	0.1
158	460447.3	1309447.7	Закрепление отсутствует	0.1
159	460445.54	1309489.4	Закрепление отсутствует	0.1
1	460385.8	1309490.8	Закрепление отсутствует	0.1

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 22		
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19455576		
Кадастровый номер: 16:24:150301:1491		
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4166; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4169; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4170; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19455576			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1491	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4171; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4172; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

The screenshot shows the Avito website interface for a land plot listing. The browser address bar shows the URL: [www.avito.ru/uchastok_4_ga_\(IJHS\)_na_prodažu_v_Lajshevo](https://www.avito.ru/uchastok_4_ga_(IJHS)_na_prodažu_v_Lajshevo). The main heading is "Участок 4 га (ИЖС) на продажу в Лайшево | Продажа земельных...". The price is listed as 56 400 000 Р. The listing includes a large photo of the plot, a map showing its location in Laishevo, and a detailed description. The description mentions that the plot is 4 hectares, located in Laishevo, and is suitable for building a house. It also mentions that the plot is near a river and has a good view. The listing includes a "Расположение" (Location) section with a map and a "Сообщения" (Messages) section with a chat window. The chat window shows a message from the user "Ed" asking about the plot. The listing also includes a "ЖК Дома у сада" (House in the garden) advertisement.

Участок 4 га (ИЖС)

56 400 000 Р

141 000 Р за сотку
В ипотеку от 297 652 Р/мес.
[Посмотреть список](#)

8 962 549-08-35

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Об участке

Площадь: 400 сот. Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Республика Татарстан, Лайшевский р-н, с. Таширмень [Скрыть карту](#)

Описание

Земельный участок общей площадью 4 га, расположенный в с. Таширмень, Лайшевского района. Село граничит с Волжско-Камским заповедником. Живописная природа. Участок находится прямо на береговой линии рек Кама, Мокша. Недалеко находится Камское устье, настоящие водные просторы!

Возможно совместное строительство базы отдыха, ведь с каждым годом внутренний туризм набирает обороты. Также возможна сдача земли в аренду. Возможно совместное строительство коттеджного посёлка.

Ежегодно цена будет увеличиваться

Деньги срочно не нужны, продаётся не спеша.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

[От стоимости жилья](#) [От платежа](#)

Сообщения

Ed
Участок 4 га (ИЖС). 56 400 000 Р
Вы посмотрели временный но...

ЖК Дома у сада

Старт продаж квартиры от 5,9 млн. р.

[Подробнее](#)

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4ga_izhs_1958616629

Участок 4,98 га (ИЖС)

44 600 000 Р

89 612 Р за сотку
В ипотеку от 238 522 Р/мес.
[Посмотреть детали](#)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Об участке
Площадь: 497,7 сот. Расстояние до центра города: 32 км

Расположение
Республика Татарстан, Лaishevский р-н, с. Никольское [Скрыть карту](#)

Описание
Земельный участок село Никольское. ИЖС. Электроснабжение, газ, вода на границе участка. Торг и встречные предложения рассматриваются. Возможен обмен на коммерческую недвижимость в г. Казань, г. Нижнекамск.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
[От стоимости жилья](#) [От платежа](#)

Стоимость участка: 44 600 000 Р
Стоимость дома: 3 000 000 Р

Гульнара
Частное лицо
На Авито с 2014 года
Звонов: -362 из 500
5 объявлений пользователя
[Подписаться на продавца](#)

https://www.avito.ru/kazan/zelnyye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2194099421?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYzW9yaXR5IjtiOjE7fTt01WUfAAAA

Участок 40 га (ИЖС) на продажу в Лаишево...

500 000 000 Р
125 000 Р за сотку

8 958 404-40-41

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

DIGROUP - недвижимость и финансы
Агентство · в сети

Надежный партнер · 128 объектов в работе · 7 лет на рынке

Амплеева Эльза Николаевна
Контактное лицо

Об участке
Площадь: 4000 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, Лаишево, пл. Деревянная

Описание
Предлагаем вашему вниманию земельный участок в экологически чистом районе, на берегу реки Кама, вблизи с активно застраивающейся Казань-Марина.
В Лаишевском районе. Отличные подъездные пути. Тихое, спокойное место. Рай для проживания.
Асфальт до участка, все коммуникации рядом.
Ухоженная территория.
В связи с ростом туристического трафика, потребность в отдыхе местного населения, идеальными направлениями для строительства в данной локации:
-коттеджный поселок
-эко городок
-кемпинг
-глемпинг
-тематическая база отдыха
-санаторий
-база яхтсменов и любителей активного отдыха.

Готовый арендный бизнес
Зарабатывайте на коммерческой недвижимости

Сообщения
DIGROUP - недвижимость и ф...
Участок 40 га (И... 500 000 000 Р
Вы посмотрели временный ном...

Участок 40 га (ИЖС) на продажу в Лаишево...

Описание

Предлагаем вашему вниманию земельный участок в экологически чистом районе, на берегу реки Кама, вблизи с активно застраивающейся Казань Марина.

В Лаишевском районе. Отличные подъездные пути, Тихое, спокойное место. Рай для проживания.

Асфальт до участка, все коммуникации рядом.

Ухоженная территория.

В связи ростом туристического трафика, потребность в отдыхе местного населения, идеальными направлениями для строительства в данной локации:

- коттеджный поселок
- эко городок
- кемпинг
- глемпинг
- тематическая база отдыха
- санаторий
- база яхтменов и любителей активного отдыха.

По всем вопросам обращайтесь к менеджеру Эльзе - брокер DigGroup недвижимость и финансы.

От собственника, без комиссии.

№ 7800668216 - 29 декабря 2025 - 44 просмотра (+0 сегодня)

Другие объявления компании

500 000 000 Р
125 000 Р за сотку

8 958 404-40-41

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

DIGROUP - НЕДВИЖИМОСТЬ И ФИНАНСЫ
Агентство • В СЕТИ

Наличный партнер

128 объектов в работе

7 лет на рынке

Амплеева Эльза Николаевна
Контактное лицо

Готовый арендный бизнес
Зарабатывайте на коммерческой недвижимости

Подробнее

Сообщения

DIGROUP - недвижимость и финансы
Участок 40 га (И... 500 000 000 Р
Вы посмотрели временный ном...

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_285_ga_izhs_7567281133?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnNhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



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 по программе НОУ ВПО «Университет управления «ТИСБИ» по программе дополнительного профессионального образования «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Итоговая аттестация 2013 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Носовой Ирины Петровны на ведение профессиональной деятельности в сфере оценочной деятельности М. П. 	
--	--	---	--



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23.01.2019 г.

№ 1757

**Носова
Ирина Петровна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

000605

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039003-1

« 19 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Носовой Ирине Петровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » июня 20 24 г. № 354

Директор

А.С. Бункин

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



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ

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



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
№ 922/2876049513**

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 «03» сентября 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Носова Ирина Петровна РТ, г.Казань, ул.Химик, д.45а, кв.122 Паспорт серия 9223 447169 Выдан МВД по Республике Татарстан
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 02.10.2025 г. по 24 часа 00 минут 01.10.2026 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 №922/2876049513 от «03» сентября 2025 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)



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 № 922/2966147026**

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 «20» февраля 2026 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 26.03.2026 г. по 24 часа 00 минут 25.03.2027 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее 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:	2 000 000 000 (Два миллиарда) 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 № 922/2966147026 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е.
Код	19334524

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

