



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 № 4471

**об оценке справедливой стоимости земельного участка, площадью 25 244,00 кв. м, кад. №16:24:160304:801, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 130**

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки:

22.09.2024г.

Дата составления отчета:

22.09.2024г.

Казань 2024г.

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО                                                                                          | 3  |
| 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ                                                                                             | 3  |
| 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ                                                                                       | 4  |
| 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) | 9  |
| 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ                                                                     | 11 |
| 5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ                | 13 |
| 6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ       | 15 |
| 7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ                                                                                | 16 |
| 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ              | 23 |
| 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ                                                                    | 36 |
| 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ                                 | 37 |
| 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ                                                                         | 43 |
| 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ                                       | 51 |
| 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ                                                           | 52 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ                                                                                                       | 52 |

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и Технического задания №131 от 05.09.2024г. к указанному договору и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка справедливой стоимости земельного участка, площадью 25 244,00 кв. м, кад. №16:24:160304:801, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 130

Дата определения стоимости объекта оценки - 22.09.2024г.

Оценка проводилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200: «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Стандарты и правила оценочной деятельности 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 проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельного участка по состоянию на 22.09.2024г. округленно составляет:

**22 619 000 (Двадцать два миллиона шестьсот девятнадцать тысяч) рублей,  
а именно:**

| № п/п | Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Площадь, кв. м | Кадастровый №    | Справедливая стоимость, руб., округленно |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|------------------------------------------|
| 1     | Земельный участок, площадью 25 244,00 кв.м., кад. №16:24:160304:801, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 130 | 25 244,00      | 16:24:160304:801 | <b>22 619 000</b>                        |

*\*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, общей площадью 25 244,00 кв.м., кад. №16:24:160304:801, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 130                                                                                                                                                      |
| Имущественные права на объект оценки                                                                                                       | Вид права: Общая долевая собственность<br>Субъекты права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев<br>Ограничения (обременения): Доверительное управление                                                                                                  |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Общая долевая собственность<br>Ограничения (обременения): Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Цель оценки (необходимость проведения оценки <sup>1)</sup> )                                                                               | Определение стоимости объекта оценки для определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, для определения целесообразности (эффективности) совершаемых Заказчиком сделок с имуществом, составляющим Фонд, а также для принятия Заказчиком иных решений по доверительному управлению Фондом.<br>Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):                                    | Оценщику не известны                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Соблюдение требований законодательства России:                                                                                             | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Вид стоимости и предпосылки стоимости                                                                                                      | Справедливая стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Дата оценки                                                                                                                                | 22.09.2024г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Срок выполнения работ по оценке                                                                                                            | С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 22.09.2024г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком                                                                          | Выписка из ЕГРН 1 шт.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:                                                             | Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов                                                  | Не привлекаются                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления технического задания                                           | На дату составления задания на оценку специальных допущений не предусмотрено.<br>В процессе формирования отчета об оценке выявленные специальные допущения будут отражены в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)»                                                                                                                                                                                                             |
| Ограничения оценки                                                                                                                         | Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено.<br>Оценка проводится с проведением осмотра.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки                                                 | Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течении 6 месяцев с даты составления отчета об оценке                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

<sup>1</sup> С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости



|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                             | <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».</li> </ol> |

|                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты                                                                   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция)</li> <li>2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> <li>- «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»</li> <li>- «Виды стоимости (ФСО II)»</li> <li>- «Процесс оценки (ФСО III)»</li> <li>- «Задание на оценку (ФСО IV)»</li> <li>- «Подходы и методы оценки (ФСО V)»</li> <li>- «Отчет об оценке (ФСО VI)»</li> </ul> </li> <li>3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (ред. от 14.04.2022).</li> <li>4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации.</li> <li>5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик</li> </ol> |
| Заказчик отчета об оценке (организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения) | ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт», ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002, местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Основание проведения оценки                              | Договор №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст» т Техническое задание №131 от 05.09.2024г. к нему                                                                                                                             |
| <i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Объект оценки                                            | Земельный участок, общей площадью 25 244,00 кв.м., кад. №16:24:160304:801, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 130                                                     |
| Имущественные права на объект оценки:                    | Вид права: Общая долевая собственность<br>Субъекты права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев<br>Ограничения (обременения): Доверительное управление |
| Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки  | 22.09.2024г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Дата составления отчета                                  | 22.09.2024г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

### Итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость частей земельного участка по состоянию на 22.09.2024г. округленно составляет:

**22 619 000 (Двадцать два миллиона шестьсот девятнадцать тысяч) рублей,  
а именно:**

| № п/п | Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Площадь, кв. м | Кадастровый №    | Справедливая стоимость, руб., округленно |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|------------------------------------------|
| 1     | Земельный участок, площадью 25 244,00 кв.м., кад. №16:24:160304:801, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 130 | 25 244,00      | 16:24:160304:801 | <b>22 619 000</b>                        |

*\*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 оцениваемых объектов, указанные в задании на оценку, изменились по независящим от оценщика причинам, указанная в данном отчете итоговая величина стоимости подлежит корректировке.

4. Лицо, проводившее оценку, не занимается измерениями физических параметров оцениваемых

объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в представленных документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Оценщик определял рыночную стоимость Объектов оценки исходя из предположения, что Объекты оценки свободны от любых обременений.

8. Оценщик для целей настоящей оценки принял к расчету оцениваемые части земельных участков как условно свободные.

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

10. Обязанностью по идентификации оцениваемых объектов лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах земельных участков. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объектов или их составных частей.

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

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

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

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

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

16. Идентификация объектов оценки производилась Заказчиком, и Оценщик не несет ответственности за достоверную идентификацию объектов оценки.

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

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

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

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

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



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

| <b>ЗАКАЗЧИК</b>                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Организационно-правовая форма и полное наименование                                                                                                                                        | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Краткое наименование                                                                                                                                                                       | ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ОГРН                                                                                                                                                                                       | 1021401047799 от 16.04.2002 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ИНН/КПП                                                                                                                                                                                    | 1435126890/165701001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Место нахождения                                                                                                                                                                           | 420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>ОЦЕНЩИК</b>                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 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 19.06.2024г                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика                                                                                                                                | №922/2459138957 от 27.09.2023г. выдан Страховым обществом РЕСО-ГАРАНТИЯ, срок действия с 02.10.2023г. по 01.10.2024г., 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР:</b>                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Полное наименование                                                                                                                                                                        | Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Сокращенное наименование                                                                                                                                                                   | ООО «КонТраст»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Основной государственный регистрационный номер                                                                                                                                             | 1151690036574, дата присвоения 29.04.2015г                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Место нахождения                                                                                                                                                                           | 420059, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул Оренбургский тракт, д. 8д, помещ. 1007                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица                                                                                                                       | Страховой полис № 922/2550157498 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2024 г. по 25.03.2025 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 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;</li> <li>Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;</li> <li>Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта</li> </ul> |



|                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                           | <p>оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.</li> </ul> <p><b>Требование о независимости выполнено</b></p> |
| <b>ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Наименованное                                                                                                             | Не привлекались                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Контактная информация                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Квалификация                                                                                                              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Опыт                                                                                                                      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Степень участия в процессе оценки объекта оценки                                                                          | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах            | Гарифуллина Ирина Сергеевна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Квалификация привлеченного специалиста                                                                                    | Внештатный сотрудник привлеченный по Договору гражданско-правового характера №11-С/22 от «12» апреля 2022 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Степень участия в процессе оценки объекта оценки                                                                          | Фотофиксация объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

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

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

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

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

### 5.2. Специальные стандарты оценки

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

### 5.3. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

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

### 5.4. 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».

#### **5.5. Обоснование применения стандартов.**

В соответствии с членством оценщиков, в части, не противоречащей указанному в разделе 7.1, при составлении данного отчета использовались:

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик: стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные протоколом №60/2022 от «07» ноября 2022г.

.

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

| Характеристика                                                             | Описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Количественные и качественные характеристики объекта оценки                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Правовая и техническая документация, предоставленная Заказчиком;</li> <li>Данные Публичной кадастровой карты <a href="https://pkk.rosreestr.ru">https://pkk.rosreestr.ru</a></li> <li>Интернет сервис Яндекс-карты: <a href="https://www.maps.yandex.ru/">https://www.maps.yandex.ru/</a></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Перечень использованных интернет сайтов                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li><a href="https://www.maps.yandex.ru">https://www.maps.yandex.ru</a></li> <li><a href="http://economy.gov.ru">http://economy.gov.ru</a></li> <li><a href="http://www.consultant.ru">http://www.consultant.ru</a></li> <li><a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a></li> <li><a href="https://tatarstan.ru">https://tatarstan.ru</a></li> <li>Официальный сайт Министерства экономического развития Республики Татарстан <a href="https://mert.tatarstan.ru">https://mert.tatarstan.ru</a></li> <li><a href="https://ru.wikipedia.org">https://ru.wikipedia.org</a></li> <li><a href="https://realnoevremya.ru">https://realnoevremya.ru</a></li> <li><a href="http://www.appraiser.ru">http://www.appraiser.ru</a> и др.</li> </ul>                                                                                                                                                                                          |
| Предложения о продаже объектов-аналогов                                    | <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> , <a href="https://kazan.cian.ru/">https://kazan.cian.ru/</a> и др.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Значение корректировок стоимости объектов-аналогов в сравнительном подходе | <ul style="list-style-type: none"> <li>Данные исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» (<a href="https://statrielt.ru/">https://statrielt.ru/</a>)</li> <li>Справочник Оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Перечень использованных нормативно-правовых источников информации          | <ol style="list-style-type: none"> <li>ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (последняя редакция);</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611)</li> <li>Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.</li> </ol> |
| Перечень использованных литературных источников                            | <ol style="list-style-type: none"> <li>«Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г. Грязновой, д.э.н. проф. М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005, стр.496.</li> <li>Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2016.</li> <li>С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с.</li> <li>В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости.- СПб.:Питер, 2013, - 384.</li> <li>Озеров Е.С. «Экономическая оценка недвижимой собственности». СПб.: Издательство «Издательство Политехнического университета», 2013</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## 7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Объектом оценки является:

- Земельный участок, площадью 25 244,00 кв. м, кад. №16:24:160304:801, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 130

**Имущественные права на объект оценки:** общая долевая собственность.

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

- Выписка из ЕГРН от 05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-224141470

**7.2. Сведения об объекте оценки**

Таблица 7.1 Общие сведения об объекте оценки

| Показатель                               | Значение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Общие сведения:</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Объект оценки                            | Земельный участок, площадью 25 244,00 кв. м, кад. №16:24:160304:801, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 130 |
| Адрес                                    | Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 130                                                                                                                                                                                                                              |
| площадь                                  | 25 244,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Кадастровый номер                        | 16:24:160304:801                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| категория                                | земли сельскохозяйственного назначения                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| разрешенное использование                | для сельскохозяйственного производства                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Балансовая стоимость, руб.               | Заказчиком не предоставлена                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Сведения об имущественных правах:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Имущественные права на объект оценки     | общая долевая собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Субъект права                            | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого рентного фонда "АК БАРС-Горизонт", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев                                                                   |
| Правоустанавливающий документ            | Выписка из ЕГРН от 05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-224141470                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ограничения и обременения                | Доверительное управление № 16:24:160304:801-16/263/2022-2 от 22.03.2022<br>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации                                                                                                                                                                 |

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

**Сведения об износе объектов оценки.** Земельному участку не свойственен физический износ, т.к. земля является не изнашиваемым активом.

**Сведения об устареваниях.** Земельному участку не свойственны иные устаревания.

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

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

**Количественные и качественные характеристики объектов оценки, которые имеют специфику,**

влияющую на результаты оценки объектов оценки. Земельный участок с кадастровыми номерами 16:24:160304:801 имеет категорию - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешённого использования – для сельскохозяйственного производства.

Расположение земельных участков: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 130

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

**Обременения/ограничения:** Доверительное управление № 16:24:160304:801-16/263/2022-2 от 22.03.2022г.; Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации

Оценщик определял рыночную стоимость Объектов оценки исходя из предположения, что Объекты оценки свободны от любых обременений и ограничений.

### **7.3. Характеристики местоположения объектов оценки**

Объект оценки находится в Лаишевском районе Республики Татарстан. Окружение представлено земельными участками сельскохозяйственного назначения, а также в непосредственной близости земельные участки под индивидуальное жилищное строительство. В целом район расположения объектов оценки характеризуется низкой плотностью застройки.

Местоположение характеризуется хорошей привлекательностью для сельскохозяйственного производства, а также для перевода земельного участка в земли населенных пунктов под индивидуальное жилищное строительство.

#### **Краткий обзор региона.**

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

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

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

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

Столица — город Казань.

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

Государственные языки: татарский, русский.

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

Общая площадь Татарстана — 67 836 км<sup>2</sup>. Протяжённость территории республики — 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток.

Высшая точка Татарстана — возвышенность Чатыр-Тау.

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

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

#### **Почвы**

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

На территории Татарстана выделяют три почвенных района:

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



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

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

### **Нефть**

Основным ресурсом недр республики является нефть. Республика располагает 800 млн тонн извлекаемой нефти; размер прогнозируемых запасов составляет свыше 1 млрд тонн[24].

В Татарстане разведано 127 месторождений, включающих более 3000 залежей нефти. Здесь расположено второе по величине месторождение в России и одно из крупнейших в мире — Ромашкинское, располагающееся в Лениногорском районе Татарстана. Среди крупных месторождений выделяются Новоелховское и Саусбашское, а также среднее Бавлинское месторождение. Вместе с нефтью добывается попутный газ — около 40 м<sup>3</sup> на 1 тонну нефти. Известны несколько незначительных месторождений природного газа и газового конденсата.

### **Уголь**

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

### **Водные ресурсы**

Крупнейшие реки — Волга (177 км по территории республики) и Кама (380 км), а также два притока Камы — Вятка (60 км) и Белая (50 км), обеспечивают общий сток 234 млрд м<sup>3</sup>/год (97,5 % общего стока всех рек). Кроме них, по территории республики протекают ещё около 500 малых рек длиной не менее 10 км и многочисленные ручьи. Большие запасы водных ресурсов сосредоточены в двух крупнейших водохранилищах — Куйбышевском и Нижнекамском. В республике насчитывается также более 8 тыс. небольших озёр и прудов.

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

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

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

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

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

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

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

### **Подземные воды**

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

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

### **Экология**

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

### **Население**

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

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

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

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

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

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

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

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

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

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

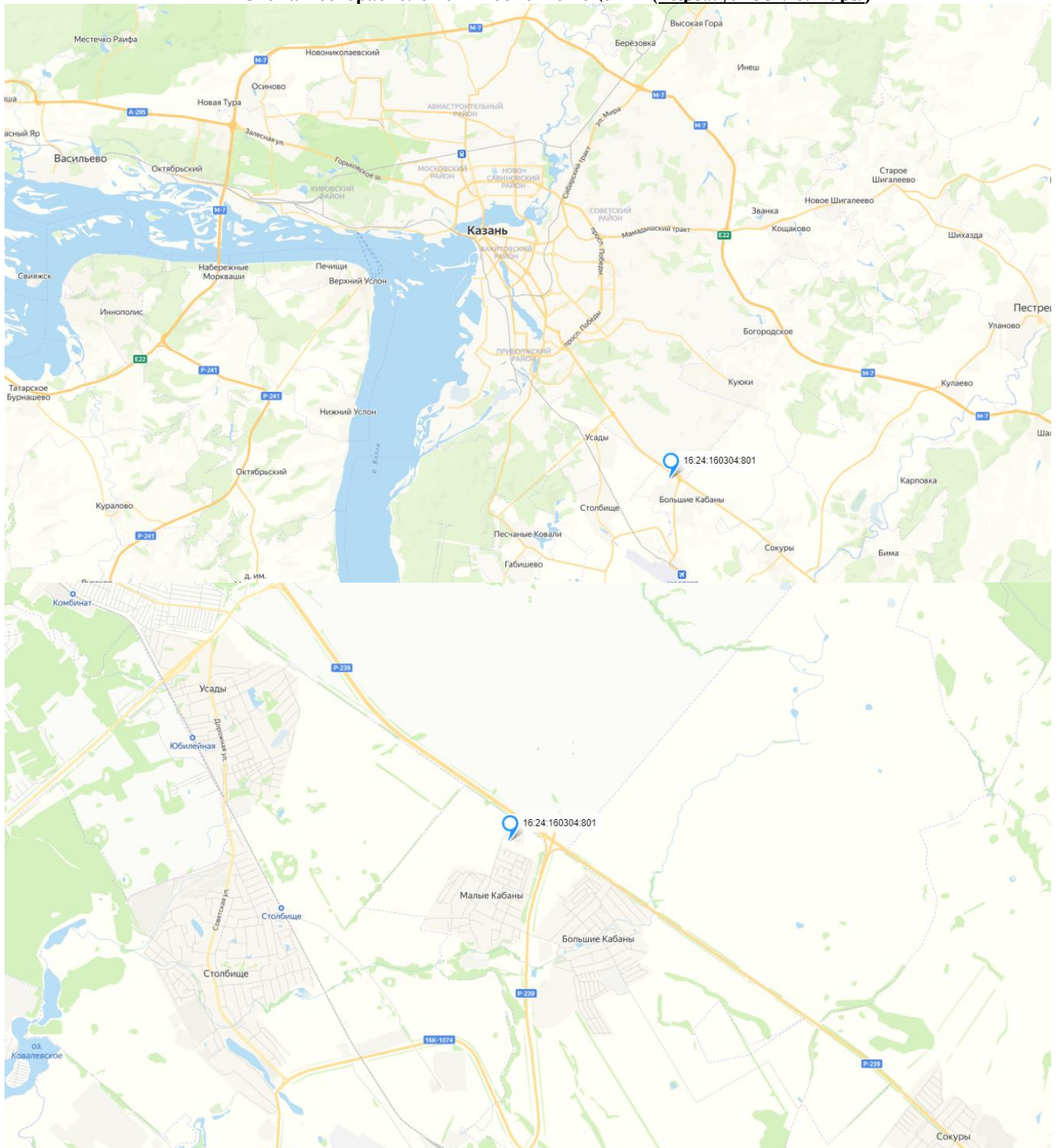
В республике функционирует пять территорий опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР) в Набережных Челнах, Нижнекамске, Чистополе, Зеленодольске и Менделеевске, на которых зарегистрированы 62 резидента и еще 3 резидента находятся на стадии регистрации (по состоянию на 13.11.2019).

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

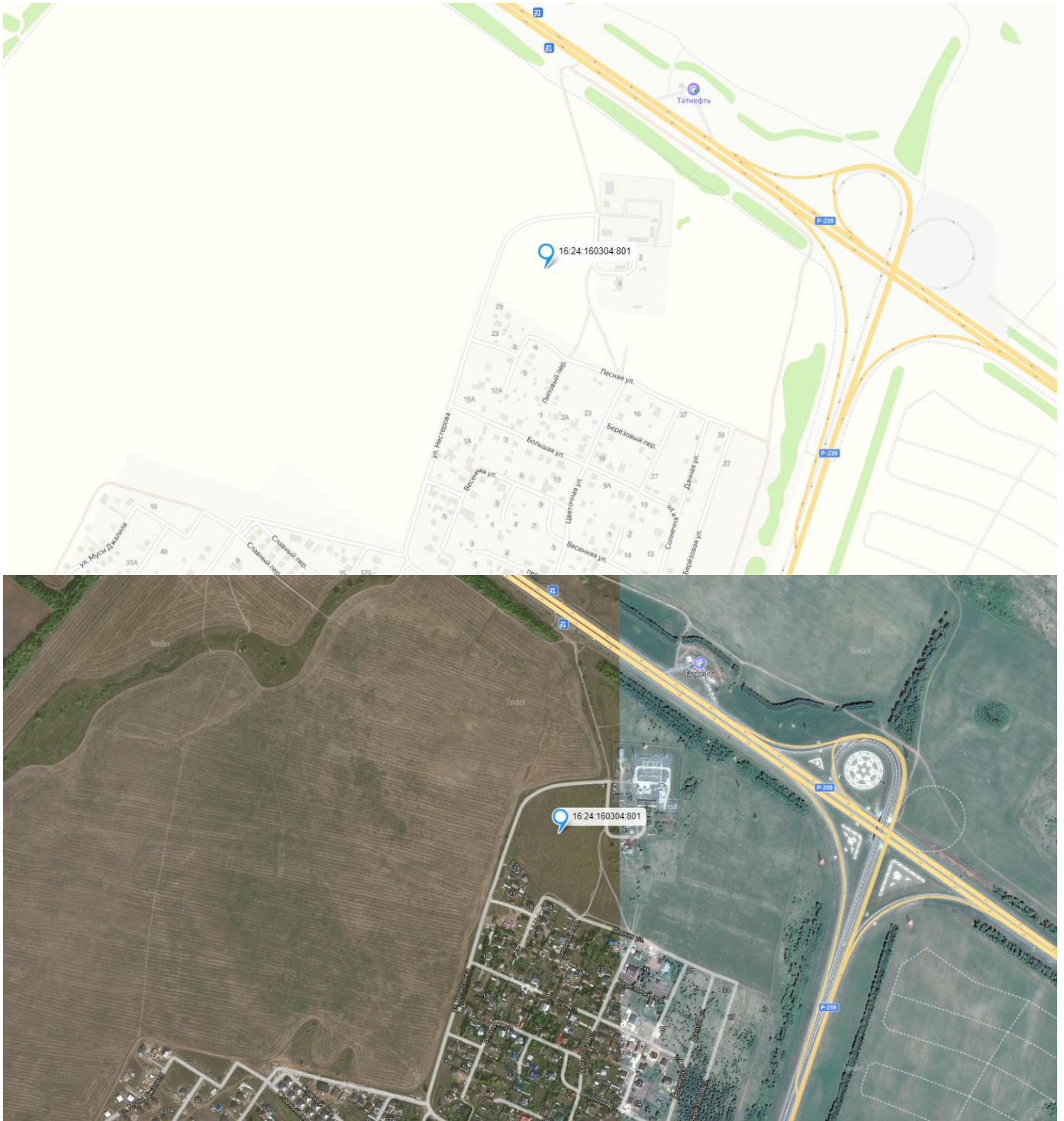
В Татарстане активно развивается инфраструктура малого и среднего предпринимательства. В республике функционируют 93 объекта инфраструктуры (76 промышленных площадок и 17 промышленных парков), на которых осуществляют деятельность более 1,4 тысяч резидентов.

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

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







### Информация согласно публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru/>)

Участки

16.24.160304:801

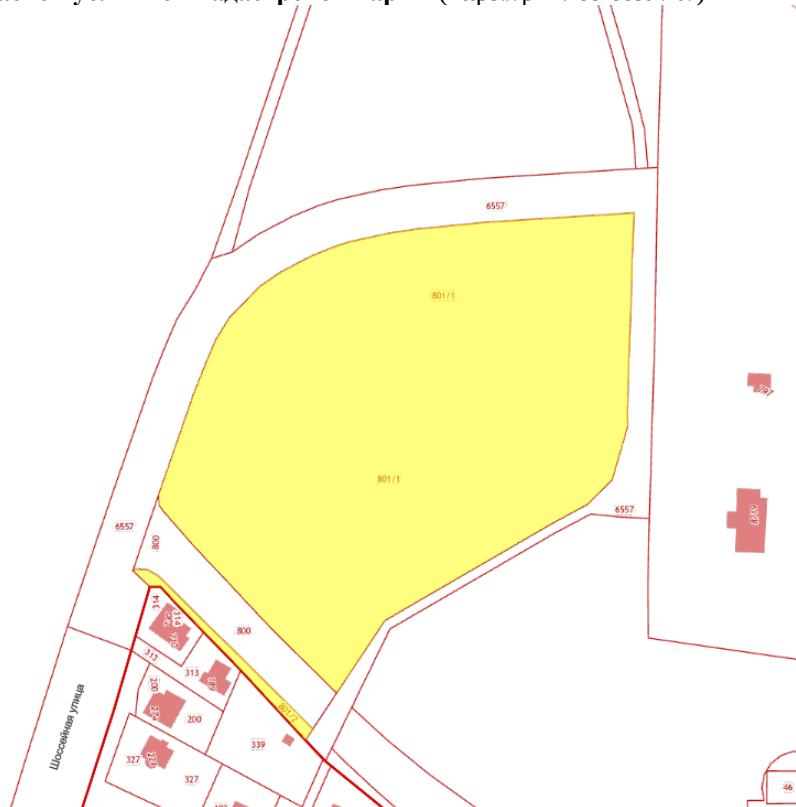
×

Q

←

**Земельный участок 16.24.160304:801**  
Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 130  
Для сельскохозяйственного производства  
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [🔍](#) [★](#)

| Информация                 | Услуги                                                                                                                            |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип:                       | Объект недвижимости                                                                                                               |
| Вид:                       | Многоконтурный земельный участок                                                                                                  |
| Кадастровый номер:         | 16.24.160304:801                                                                                                                  |
| Кадастровый квартал:       | 16.24.160304                                                                                                                      |
| Адрес:                     | Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 130 |
| Площадь уточненная:        | 25 244 кв. м                                                                                                                      |
| Статус:                    | Учтенный                                                                                                                          |
| Категория земель:          | Земли сельскохозяйственного назначения                                                                                            |
| Разрешенное использование: | Для сельскохозяйственного производства                                                                                            |
| Форма собственности:       | Частная собственность                                                                                                             |
| Кадастровая стоимость:     | 90 227,97 руб.                                                                                                                    |
| дата определения:          | 22.03.2022                                                                                                                        |
| дата утверждения:          | -                                                                                                                                 |
| дата внесения сведений:    | 08.04.2022                                                                                                                        |
| дата применения:           | 22.03.2022                                                                                                                        |
| Состав:                    | <a href="#">Контурный МКЗУ</a>                                                                                                    |



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

## 8. 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.

Анализ состояния рынка недвижимого имущества в различных городах России, характера движения цен на недвижимость показывает, что факторы, формирующие тенденции изменения цен, можно разбить на четыре группы, отличающиеся по своей сущности, характеру и степени влияния:

- факторы, связанные со стадиями развития рынка недвижимости;
- факторы, связанные со специфическими (географическими, демографическими, экологическими, политическими) особенностями региона, города;
- факторы, связанные с экономическими условиями в регионе, городе;
- факторы, связанные с макроэкономическими условиями в стране.

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

Таблица 8.1. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости

| Группа        | Характеристика фактора | Фактор                                                                                                                                                                                                                |
|---------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Экономические | Общие                  | - состояние мировой экономики;<br>- экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне;<br>- финансовое состояние предприятий                                                                                |
|               | Факторы спроса         | - уровень занятости;<br>- величина заработной платы и доходов;<br>- платежеспособность;<br>- наличие источников финансирования;<br>- ставки процента и аренды;<br>- издержки при формировании продаж                  |
|               | Факторы предложения    | - площадь продаваемой земли;<br>- число объектов, выставленных на продажу;<br>- затраты на СМР;<br>- финансирование, налоги                                                                                           |
| Социальные    |                        | - базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования;<br>- базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство |



| Группа                                       | Характеристика фактора             | Фактор                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              |                                    | собственности;<br>- тенденции изменения численности населения, размера семьи, омоложение или старение;<br>- тенденции изменения уровня образования, уровня преступности;<br>- стиль и уровень жизни                                                                                                                                                                                                      |
| Политические, административные и юридические |                                    | - налоговая, финансовая политика;<br>- предоставление разного рода льгот;<br>- контроль землепользования, ставок арендной платы;<br>- зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;<br>- строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;<br>- услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.;<br>- правовые нормы и правила |
| Физические                                   | Характеристики местоположения      | - климат, ресурсы, топография, грунты, почва;<br>- по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автотранспорту, побережью, зеленым массивам и т.д.                                                                                                                                                                                                                        |
|                                              | Характеристики земельного участка  | размеры, форма, площадь, подъезды, благоустройство, вид использования по зонированию, сервитуты, общий вид, привлекательность и т.д.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                              | Характеристики зданий и сооружений | - количество;<br>- тип, год и качество постройки;<br>- стиль, планировка, конструкции и т.д.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

Каждый из факторов, входящий в группу, может формировать понижающую, повышающую, стабилизирующую тенденцию в темпах роста цен на объекты недвижимости.

### 8.1. 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

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км<sup>2</sup>, примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой.

Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со странами Европы, Азии, Африки и Латинской Америки, реализации различных совместных глобальных проектов. Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

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

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

|    |                                                                                              | 21/20     | 22/21     | 23/22     | Янв-апр 24/23 |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------|
|    |                                                                                              | +/- % г/г | +/- % г/г | +/- % г/г | +/- % г/г     |
| 1. | Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)                                      | +5,6      | -1,2      | +3,6      | +5,4          |
| 2. | Инвестиции в основной капитал                                                                | +8,6      | +6,7      | +9,8      | +14,5         |
| 3. | Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым) |           | -1,0      | +5,4      | +5,8          |

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

| №   |                                                                             | 23/22     | Янв-май<br>24/23 |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|
|     |                                                                             | +/- % г/г | +/- % г/г        |
| 4.  | Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности          | +5,1      | +6,4             |
| 5.  | Промышленное производство                                                   | +3,5      | +5,2             |
| 6.  | Продукция сельского хозяйства - <b>1 995,1</b> млрд руб.                    | -0,3      | +1,2             |
| 7.  | Строительство (объём СМР) – <b>4 974,7</b> млрд. руб.                       | +8,7      | +4,6             |
| 8.  | Введено в эксплуатацию общей площади зданий:                                |           |                  |
|     | - в том числе, жилых зданий и помещений – <b>43,8</b> млн. кв.м.            | +7,5      | +1,3             |
| 9.  | Пассажирооборот транспорта общего пользования – <b>193,5</b> млрд. пасс-км. | +12,8     | +9,4             |
| 10. | Грузооборот транспорта – <b>2 323,4</b> млрд. т-км.                         | -0,6      | -0,2             |
| 11. | Оборот розничной торговли – <b>21 317,9</b> млрд. руб.                      | +6,4      | +9,3             |
| 12. | Объём платных услуг населению – <b>6 811,5</b> млрд. руб.                   | +4,4      | +4,0             |
| 13. | Оборот общественного питания – <b>1 284,9</b> млрд. руб.                    | +10,2     | +5,1             |
| 14. | Инфляция, %                                                                 |           |                  |
|     | - промышленная                                                              | +4,0      | +18,5            |
|     | - потребительская                                                           | +5,9      | +7,8             |

(изменение в рублях)

|     |                                                                     | 23/22г., % | Янв-апр 24/23. % |
|-----|---------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| 15. | Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: |            |                  |
|     | - номинальная                                                       | +14,1      | +19,0            |
|     | - реальная (учитывает инфляцию)                                     | +7,8       | +10,5            |

(изменение в рублях в текущих ценах)

|     |                                                                                                                                  | Янв<br>24/23г., % | Март<br>24/23г., % |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| 16. | Задолженность по кредитам физических лиц на <b>01.05.24</b>                                                                      | +23,4             | +22,6              |
|     | - в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 54%)                                                                   | +30,1             | +26,1              |
| 17. | Задолженность организаций по кредитам и займам на <b>01.05.24</b>                                                                | +23,9             | +20,9              |
| 18. | Международные резервы (ЗВР), на <b>21.06.24г.:</b> <b>593,1</b> млрд. долл. США                                                  | -1,7              | +1,0               |
| 19. | Фонд национального благосостояния на <b>01.06.24г.:</b> <b>12,704</b> трлн. руб. (7,1 % от ВВП) или <b>141,5</b> млрд. долл. США | -11,8             | +1,8               |
| 20. | Государственный внешний долг, на <b>01.06.24г.</b> <b>53,0</b> млрд. долл. США                                                   | 0,0               | -6,4               |

|     | Другие показатели                                                               | 2022  | 01.04.2024 |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|
| 21. | Ключевая ставка ЦБР с <b>18.12.23г.</b> , %                                     | +8,5  | +16,0      |
| 22. | Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u> на <b>04.07.2024</b> | 58,95 | 87,95      |
| 23. | Нефть <u>Brent</u> на <b>04.07.2024</b> (Urals ~ Brent *0,89)                   | 85,99 | 87,13      |

### Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и

реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+18,5%). Это обусловило рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. Из-за низкой рентабельности и доходов выросли задолженности бизнеса и населения. Вместе с тем, рост цен импорта стимулирует внутреннее производство - наблюдается рост продукции электроники, машин и оборудования, автотранспорта, мебели и одежды, ит-отрасли.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд. Это усилило роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но привело к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплоченное государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать машиностроение, станкостроение, судостроение, авиастроение, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

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

За период январь – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,
- складских помещений и зданий – на 11,3%,
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-март 2024 года заключено 179 687 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 10 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка новостроек был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустраняемому физическому износу, что естественно отражается в снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. С восстановлением экономической стабильности восстановилась и развивается розничная торговля, сфера общественного питания, сфера бытовых услуг.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов:

для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

### **Перспективы рынка недвижимости**

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

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

#### **Источники:**

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=l>,

*Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.07.2024 года.*

### **О социально-экономическом развитии Республики Татарстан**

Информационно-аналитический материал

«Социально-экономическое положение Республики Татарстан» (январь-март 2024 г.) 16.05.2024



1. Индекс промышленного производства составил 101,2% (январь-март 2023 г. в % к январю-марту 2022 г. – 100,7%).

2. Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата на предприятиях и в организациях, включая малое предпринимательство, в январе-феврале 2024 г. выросла по сравнению с январем-февралем 2023 г. на 18,5%, составив 63 558,4 рубля.

3. Реальная заработная плата в январе-феврале 2024 г. составила 110,4% по сравнению с январем-февралем 2023 г.

4. Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на 1 апреля 2024 г. отсутствует.

5. Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости, уменьшилась с 4 036 человек на конец февраля 2024 г. до 3 879 человек на конец марта 2024 г. (на конец марта 2023 г. – 6 909 чел.).

6. Индекс потребительских цен в марте 2024 г. по отношению к декабрю 2023 г. составил 101,8% (март 2023 г. в % к декабрю 2022 г. – 101,6%).

При этом цены на продовольственные товары выросли на 2,0%, в том числе капуста свежая белокочанная подорожала на 57,1%, свекла столовая – на 43,6%, морковь – на 31,8%, лук репчатый – на 21,9%, картофель – на 14,1%, овощи – на 14,0%, яблоки – на 5,9%, масло сливочное – на 5,1%, рыбопродукты – на 3,8%, фрукты и цитрусовые – на 3,2%, молоко и молочная продукция, хлеб и хлебобулочные изделия – на 1,9%, сахар-песок – на 1,6% и др.

На непродовольственные товары цены выросли на 0,2%, из них подорожали телерадиотовары на 4,6%, мебель – на 2,6%, парфюмерно-косметические товары – на 2,1%, строительные материалы – на 1,8%, медикаменты – на 1,6% и др.

Стоимость оказываемых населению услуг увеличилась на 4,0%: услуги зарубежного туризма подорожали на 33,1%, услуги гостиниц и прочих мест проживания – на 19,5%, услуги пассажирского транспорта – на 8,4% (в т.ч. городского пассажирского транспорта – на 5,2%), экскурсионные услуги – на 6,7%, санаторно-оздоровительные услуги – на 5,7%, услуги организаций культуры – на 5,5%, жилищные услуги – на 3,9% (в т.ч. взносы на капитальный ремонт – на 10,8%), бытовые услуги – на 3,5%, услуги дошкольного воспитания и услуги физкультуры и спорта – на 2,5% и др.

<https://proftat.ru/assets/mgr/socrazvitie/2024/infanalitmaterialyanvarsentyabr14122024.pdf>

## 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты 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.<sup>2</sup>

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

**1. Вид передаваемых прав:**

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

**2. Тип рынка:**

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

**3. Местоположение:**

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

**4. Количественные характеристики:**

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

**5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.<sup>3</sup>**

<sup>2</sup> [http://www.e-biblio.ru/book/bib/05\\_finansy/ocenka\\_nedvigim/posob/216.1.2.html](http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html)

<sup>3</sup> Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности. Антон Божко, действующий член РОО.

В таблице представлен анализ и определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.  
Таблица 8.1

| Классификация                                                     | Сегмент рынка                                                        | Тип рынка                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Назначение (направление использования) объекта недвижимости       | Незастроенные земельные участки с/х назначения                       | Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки площадью более 5 га, в том числе с/х назначения, земли населенных пунктов |
| Состояние земельного участка                                      | Свободные от застройки земельные участки.                            |                                                                                                                                                |
| Характер полезности недвижимости (ее способности приносить доход) | условно доходная недвижимость                                        |                                                                                                                                                |
| Степень представленности объектов                                 | Ограниченное количество предложений на рынке                         |                                                                                                                                                |
| Экономическая активность регионов                                 | неактивные рынки недвижимости                                        |                                                                                                                                                |
| Классификационная детализация сегментов рынка недвижимости        |                                                                      |                                                                                                                                                |
| Вид передаваемых прав                                             | Собственность                                                        |                                                                                                                                                |
| Тип рынка                                                         | Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки |                                                                                                                                                |
| Местоположение                                                    | Лаишевский район Республики Татарстан                                |                                                                                                                                                |
| Количественные характеристики                                     | Земельные участки площадью от 5 га                                   |                                                                                                                                                |

**8.3. 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.**

Анализ рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения с возможностью дальнейшего перевода на разрешенное использование на момент оценки показал, что сегмент рынка сопоставимых с объектом оценки земельных участков в Республики Татарстан слабо развит. Также анализировались предложения на продажу земельных участков из указанного сегмента рынка, расположенные в соседних районах республики, сопоставимых по местоположению.

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

Таблица 8.2. Сведения о продаже сопоставимых земельных участках

| Местоположение                                                                                                           | Площадь, м2 | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./м2 | Текст объявления                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ссылка                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Республика Татарстан, Казань, на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы                                             | 568 432,00  | 453 000 000            | 797                       | Продается Земельный участок в собственности 568432 м² Участок расположен на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы Идеально подходит для размещения складского хозяйства либо ИЖС По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Нияз                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_56_ga_snt_dnp_2009982205">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_56_ga_snt_dnp_2009982205</a>           |
| Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Пелёво                                                                          | 10 000,00   | 10 000 000             | 1 000                     | Продается земельный участок в Лаишевском районе, общей площадью 10 га. Участок ровный, правильный формы, крайний от леса, дорога с 2х сторон. Соседние участки ИЖС.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_1882979355">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_1882979355</a>       |
| Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Егорьевское сельское поселение                                     | 17 628,00   | 19 360 000             | 1 098                     | Продается земельный участок в с. Бима, сельскохозяйственного назначения. Кадастровый номер 16:24:070801:2503<br>Рядом застраивается коттеджный поселок Форест Парк.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_176_ga_snt_dnp_3856748499">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_176_ga_snt_dnp_3856748499</a>         |
| Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Нармонское сельское поселение                                                      | 128 000     | 65 920 000             | 515                       | Предлагаем вашему вниманию участок площадью 12,78 гектаров, расположенный в живописном и перспективном районе. Это идеальное предложение для тех, кто хочет приобрести кусочек земли под застройку или инвестиции. Земельный участок находится на возвышенности, в шаговой доступности речка Меша, где очень много отдыхающих и рыбаков. К участку проведен свет и имеются 2 скажены. Огорожен забором и мимо участка проходят 2 асфальтированные дороги. Этот участок имеет огромный потенциал и призван стать идеальным вариантом для реализации ваших строительных планов. Благодаря своему местоположению и размеру, он подойдет как для строительства коттеджного поселка, так и для развития коммерческой инфраструктуры. | <a href="https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_128_ga_snt_dnp_4127268597">https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_128_ga_snt_dnp_4127268597</a> |
| Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шалинское сельское поселение, с. Шали                                           | 137 200     | 75 000 000             | 547                       | Продается земельный участок сельхоз назначения на первой линии Федеральной трассы "М7" около с. Шали, расположенного на пересечении трасс М7 и М12.<br>Участок предлагается для ведения производственной/складской деятельности.<br>Перевод в категорию "Для производственной деятельности" возможен.<br>Возможность согласовать съезд на дорогу местного значения.<br>Через дорогу располагается Индустриальный парк "М-7".                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <a href="https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1372_ga_snt_dnp_4529859355">https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1372_ga_snt_dnp_4529859355</a> |
| Республика Татарстан, Высокогорский р-н, Чернышевское сельское поселение, д. Чернышевка, коттеджный пос. Усадьбы у Озера | 357 000     | 1 963 500 000          | 5 500                     | Продается земельный участок 16:16:320705:2506 сельскохозяйственного производства<br>Рядом лес, озеро. Построили детский сад, школу. Также строится торговый центр<br>До участка проходит асфальтированная дорога<br>Рядом с участком есть возможность подвести газ и воду                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_357_ga_snt_dnp_3956611212">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_357_ga_snt_dnp_3956611212</a>         |
| Республика Татарстан, Казань, на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы                                             | 568 432     | 453 000 000            | 797                       | Продается Земельный участок в собственности 568432 м² Участок расположен на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы Идеально подходит для размещения складского хозяйства либо ИЖС По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Нияз                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_56_ga_snt_dnp_2009982205">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_56_ga_snt_dnp_2009982205</a>           |
| Республика Татарстан, Лаишевский р-н Населенный пункт Кирби, м12                                                         | 50 000      | 50 500 000             | 1 010                     | Ровный выделенный участок 5 га, плодородная земля. Населенный пункт Кирби, м12, электрические столбы и газ. Собственник.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <a href="https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_50_ga_snt_dnp_69391733">https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_50_ga_snt_dnp_69391733</a>       |
| Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское                                                                      | 50 000      | 15 000 000             | 300                       | Продаю С/Х землю. Рядом строительство трассы Москва-Казань, перспективный участок. Собственник.<br>16:24:050802:996                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_50_ga_snt_dnp_2213801041">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_50_ga_snt_dnp_2213801041</a>           |

Таким образом, диапазон цен на земельные участки, сопоставимые с объектом оценки, по состоянию на дату оценки, колеблется от 300 руб./ кв. м. до 5500 руб./ кв. м По нашему мнению, разница границ диапазона вызвана разницей в площади, местоположении относительно областного центра, наличием/отсутствием асфальтированных подъездных путей, инвестиционной привлекательности и др.

## 8.4 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.

## Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Таблица 8.3

| 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                                                                 |

| Факторы влияния                                                  | Учитываемые факторы                                                                       |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Физические характеристики</b>                                 |                                                                                           |
| Физические параметры; функциональная пригодность и использование | Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации |
| <b>Условия продаж</b>                                            |                                                                                           |
| Залоги и заклады; особые условия сделок                          | Мотивы продавцов и покупателей                                                            |
| <b>Временные факторы</b>                                         |                                                                                           |
| Дата оценки                                                      | Дата известных сделок по аналогам                                                         |
| <b>Условия финансирования</b>                                    |                                                                                           |
| Сроки кредитования; процентные ставки                            | Условия выделения средств                                                                 |
| <b>3-й уровень (здание)</b>                                      |                                                                                           |
| <b>Архитектурно-строительные</b>                                 |                                                                                           |
| Объемно - планировочные показатели                               | -                                                                                         |
| <b>Финансово-эксплуатационные</b>                                |                                                                                           |
| 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.<sup>4</sup>

Таблица 8.4. 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, впрочем, как и величину арендной платы) объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен: форма и конфигурация участка. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками                                                                                  |             |

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



| Наименование                                                 | Значение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                              | при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных. Величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 50%                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Размер объекта</b>                                        | 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%.                                                                                                                                                   |
| <b>Инженерные коммуникации</b>                               | Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Передаваемые права собственности</b>                      | Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.                                                                                                         |
| <b>Условия финансовых расчетов при приобретении объектов</b> | Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:<br>- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;<br>- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости;<br>- рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю.<br>Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%. |
| <b>Условия продажи</b>                                       | Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

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

## 8.5 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. В результате анализа рынка по состоянию на дату оценки было установлено, что диапазон цен на земельные участки, сопоставимые с объектом оценки колеблется от 300 руб./ кв. м. до 5500 руб./ кв. м. По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в площади, местоположении относительно областного центра, наличием/отсутствием асфальтированных подъездных путей, инвестиционной привлекательности и др.

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

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

При определении ликвидности объекта оценки Оценщиком были проанализированы факторы:

1. Местоположение: Лаишевский р-н Республики Татарстан.
2. Тип: незастроенные земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций).
3. Количество предложений на рынке: ограниченное количество предложений.

statrile.ru Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных...

Ассоциация  
развития рынка недвижимости  
**СтатРиелт**  
некоммерческая организация

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

**Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2024 года 1**

Категория: *Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)*

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Объекты недвижимости                                                                                                                                                                                                                                   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ <sup>2</sup> | По регионам <sup>3</sup> |          |          |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                        |                |                 |                                     | А группа                 | Б группа | В группа |
| 1 | Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)                                                                                                                 | 2              | 10              | 6                                   | 5                        | 6        | 7        |
| 2 | Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства                                                                       | 3              | 12              | 7                                   | 6                        | 7        | 8        |
| 3 | Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры | 6              | 21              | 12                                  | 10                       | 11       | 14       |
| 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                     | 11             | 21              | 14                                  | 12                       | 13       | 17       |

Примечания:

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

1. Типичный срок экспозиции составляет 11-21 месяцев, при среднем значении 14 месяцев.
2. Степень ликвидности объектов оценки - низкая.

## 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Вывод:** Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, и принимая во внимание расположение объекта оценки, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние, окружение, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки будет являться вариант использования как земель сельскохозяйственного назначения с возможностью учета дальнейшего перевода для жилой застройки.

Такое использование объекта оценки является физически возможным, юридически допустимым, физически осуществимым и максимально продуктивным.

## 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### 10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На *доходном подходе* основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, предполагаемого использования.

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

#### **10.2.1. Сравнительный подход: обоснование возможности использования с применением метода корректировок**

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

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

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

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

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

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

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

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

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

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

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

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное



для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

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

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

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

#### **Метод сравнения продаж (обоснование возможности применения)**

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

#### **Метод выделения (отказ от использования)**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

#### **Метод распределения (отказ от использования)**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

#### **10.2.2. Доходный подход: обоснование отказа от использования**

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

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

#### **Метод остатка (отказ от использования)**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями,

приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

#### **Метод капитализации земельной ренты (отказ от использования)**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

#### **Метод предполагаемого использования (отказ от использования)**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

*Оцениваемый участок представляет собой свободный от застройки земельный участок. Предположения о возможности разделения участка, а также сноса существующего строения не имеет обоснования, в связи с чем, применять метод предполагаемого использования нецелесообразно. Кроме того, возможное построение инвестиционного плана по дальнейшему развитию участка приведет к тому, что в результате будет определена не рыночная стоимость, а инвестиционная, обусловленная множеством*

субъективных и теоретических предположений, что приведет к искажению итоговой величины полученной стоимости. Таким образом, данный метод не применим для объекта оценки.

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

#### **10.2.3 Затратный подход: обоснование отказа от использования**

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

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

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

## 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

### 1. Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Определяющей характеристикой в сегменте рынка объекта оценки является площадь, с учетом этого качества единицы

<sup>5</sup> С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. <https://сро-юсо.рф/wp-content/uploads/qualificationexam/lib/Otsenka%20stoimosti%20nedvizhimosti.pdf>



сравнения принята цена за единицу общей площади объекта оценки: руб. за 1 кв. м.

## **2. Выбор наиболее сопоставимых аналогов**

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

- 1) достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) количественные и качественные характеристики аналогов, для выявления наиболее сопоставимых из них;
- 3) дату предложения;
- 4) независимость сторон предполагаемой сделки.

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

- расположены сопоставимо с объектом оценки: Республика Татарстан, Лаишевский район;
- имеют сопоставимые с объектом оценки количественные и качественные характеристики.
- дата предложения: до даты оценки.

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

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

Таблица 11.1 Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости земельного участка

| № п/п | Местоположение                                                                       | Площадь, м2 | Категория земель | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./м2 | Дата предложения | Текст объявления                                                                                                                                                                                                                                                 | Ссылка                                                                                                                                                                            |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|------------------------|---------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Республика Татарстан, Казань, на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы         | 568 432,00  | с/х              | 453 000 000            | 797                       | 02.07.2024       | Продается Земельный участок в собственности 568432 м² Участок расположен на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы Идеально подходит для размещения складского хозяйства либо ИЖС По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Нияз | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_56_ga_snt_dnp_2_009982205">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_56_ga_snt_dnp_2_009982205</a>     |
| 2     | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Пелёво                                      | 10 000,00   | с/х              | 10 000 000             | 1 000                     | 17.09.2024       | Продается земельный участок в Лаишевском районе, общей площадью 10 га. Участок ровный, правильной формы, крайний от леса, дорога с 2х сторон. Соседние участки ИЖС.                                                                                              | <a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_1882979355">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_1882979355</a> |
| 3     | Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Егорьевское сельское поселение | 17 628,00   | с/х              | 19 360 000             | 1 098                     | 17.09.2024       | Продается земельный участок в с. Бима, сельскохозяйственного назначения. Кадастровый номер 16:24:070801:2503 Рядом застраивается коттеджный поселок Форест Парк.                                                                                                 | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_176_ga_snt_dnp_3856748499">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_176_ga_snt_dnp_3856748499</a>     |

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

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

При этом корректировки вносятся со знаком:

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

##### Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов

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

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

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

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

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

Корректировки могут быть процентными и стоимостными.

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

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

Величина корректировки определяется по формуле:

$$K = (C_{oo} / C_{oa} - 1) \times 100\%, \text{ где:}$$

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

**C<sub>oo</sub>** – данные для объекта оценки, в отношении которого определяется величина;

**C<sub>oa</sub>** – данные для объекта-аналога.

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

#### 5. Проверка ряда рассматриваемых объектов-аналогов

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

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

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

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

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше

33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости подбора других аналогов. В связи с крайне малым количеством предложений на рынке, оценщик использовал при согласовании полученного результата все аналоги, выявленные в результате анализа рынка.

#### **6. Согласование скорректированных значений и единиц сравнения**

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

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

### **ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК**

#### Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

Условия продажи (торг). Одним из самых характерных признаков снижения стоимости является увеличение размера скидки при продаже (заключении договора аренды) недвижимости, той скидки, которую продавец готов сделать в результате проведения переговоров.

Величина корректировки определена по данным сборника: Справочник Оценщика недвижимости-2018. «Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А:

**интервалов**

Таблица 73

| Класс объектов                                    | Активный рынок |                        |       |
|---------------------------------------------------|----------------|------------------------|-------|
|                                                   | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| Цены предложений объектов                         |                |                        |       |
| 1. Земельные участки под пашню                    | 12,6%          | 11,4%                  | 13,9% |
| 2. Земельные участки под кормовые угодья          | 14,7%          | 13,6%                  | 15,9% |
| 3. Земельные участки под многолетние насаждения   | 13,8%          | 12,7%                  | 14,8% |
| 4. Земельные участки, классифицируемые как залежь | 18,1%          | 16,1%                  | 20,0% |

Величина корректировки принята по верхней границе интервала для участков с/х назначения 13,9% в связи с низкой ликвидностью участков с/х назначения

Дата сделки/предложения. Дата оценки 22.09.2024г. Все аналоги выставлены на продажу до даты оценки. Согласно данным ликвидности рынка типичный средний срок экспозиции для сопоставимых с объектом оценки земельных участков составляет 14 мес. Срок экспозиции объектов аналогов менее указанного значения, корректировка не требуется.

Условия рынка, условия финансирования. При проведении анализа рынка объекта оценки Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предполагаемой недвижимости, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Информация о не типичных для рынка сделках в открытых источниках отсутствует.

#### Корректировки по второй группе элементов сравнения

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

#### Общая площадь.

Величина корректировки определена по данным сборника: Справочник Оценщика недвижимости-2018. «Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А:

Таблица 33

|                  |          | Земельные участки под пашни |       |        |          |       |
|------------------|----------|-----------------------------|-------|--------|----------|-------|
| Площадь, га      |          | аналог                      |       |        |          |       |
|                  |          | <10                         | 10-30 | 30-100 | 100-1000 | ≥1000 |
| объект<br>оценки | <10      | 1,00                        | 1,13  | 1,24   | 1,39     | 1,51  |
|                  | 10-30    | 0,89                        | 1,00  | 1,10   | 1,24     | 1,34  |
|                  | 30-100   | 0,81                        | 0,91  | 1,00   | 1,12     | 1,22  |
|                  | 100-1000 | 0,72                        | 0,81  | 0,89   | 1,00     | 1,08  |
|                  | ≥1000    | 0,66                        | 0,75  | 0,82   | 0,92     | 1,00  |

Корректировка применяется для аналога №1 в размере 1,24

По остальным параметрам объекты аналогии схожи с объектом оценки, корректировки не применяется.

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



Таблица 11.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

| Элементы сравнения                  | Оцениваемый объект                                                                                                      | Сопоставимые объекты                                                         |                                                 |                                                                                      |  |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                     | A0                                                                                                                      | A1                                                                           | A2                                              | A3                                                                                   |  |
| Адрес                               | Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 130 | Республика Татарстан, Казань, на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Пелёво | Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Егорьевское сельское поселение |  |
| Цена сделки руб.                    | ?                                                                                                                       | 453 000 000                                                                  | 10 000 000                                      | 19 360 000                                                                           |  |
| Цена сделки за 1 м2, руб.           | ?                                                                                                                       | 797                                                                          | 1 000                                           | 1 098                                                                                |  |
| <b>Условия сделки</b>               |                                                                                                                         | предложение                                                                  | предложение                                     | предложение                                                                          |  |
| поправка на торг, %                 |                                                                                                                         | -13,90%                                                                      | -13,90%                                         | -13,90%                                                                              |  |
| поправка, руб.                      |                                                                                                                         | -110,78                                                                      | -139,00                                         | -152,62                                                                              |  |
| с поправкой на торг, руб.           |                                                                                                                         | 686,22                                                                       | 861,00                                          | 945,38                                                                               |  |
| <b>Оцениваемое право</b>            | 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.                   |                                                                                                                         | 686,22                                                                       | 861,00                                          | 945,38                                                                               |  |
| <b>Условия финансирования</b>       | единовременно                                                                                                           | единовременно                                                                | единовременно                                   | единовременно                                                                        |  |
| поправка, %                         |                                                                                                                         | 0,00%                                                                        | 0,00%                                           | 0,00%                                                                                |  |
| поправка, руб.                      |                                                                                                                         | 0,00                                                                         | 0,00                                            | 0,00                                                                                 |  |
| с поправкой, руб.                   |                                                                                                                         | 686,22                                                                       | 861,00                                          | 945,38                                                                               |  |
| <b>Дата сделки</b>                  | 22.09.2024                                                                                                              | 02.07.2024                                                                   | 17.09.2024                                      | 17.09.2024                                                                           |  |
| поправка, %                         |                                                                                                                         | 0,00%                                                                        | 0,00%                                           | 0,00%                                                                                |  |
| поправка, руб.                      |                                                                                                                         | 0,00                                                                         | 0,00                                            | 0,00                                                                                 |  |
| с поправкой, руб.                   |                                                                                                                         | 686,22                                                                       | 861,00                                          | 945,38                                                                               |  |
| <b>Местоположение</b>               | Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 130 | Республика Татарстан, Казань, на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Пелёво | Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Егорьевское сельское поселение |  |
| 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.                   |                                                                                                                         | 686,22                                                                       | 861,00                                          | 945,38                                                                               |  |
| <b>Наличие построек</b>             | отсутствуют                                                                                                             | отсутствуют                                                                  | отсутствуют                                     | отсутствуют                                                                          |  |
| поправка коэф-т                     |                                                                                                                         | 1,00                                                                         | 1,00                                            | 1,00                                                                                 |  |
| поправка, %                         |                                                                                                                         | 0,00%                                                                        | 0,00%                                           | 0,00%                                                                                |  |
| поправка, руб.                      |                                                                                                                         | 0,00                                                                         | 0,00                                            | 0,00                                                                                 |  |
| с поправкой, руб.                   |                                                                                                                         | 686,22                                                                       | 861,00                                          | 945,38                                                                               |  |
| <b>Расположение на первой линии</b> | да                                                                                                                      | да                                                                           | да                                              | да                                                                                   |  |
| значение                            | 1,00                                                                                                                    | 1,00                                                                         | 1,00                                            | 1,00                                                                                 |  |
| поправка коэф-т                     |                                                                                                                         | 1,00                                                                         | 1,00                                            | 1,00                                                                                 |  |
| поправка, %                         |                                                                                                                         | 0,00%                                                                        | 0,00%                                           | 0,00%                                                                                |  |
| поправка, руб.                      |                                                                                                                         | 0,00                                                                         | 0,00                                            | 0,00                                                                                 |  |
| с поправкой, руб.                   |                                                                                                                         | 686,22                                                                       | 861,00                                          | 945,38                                                                               |  |
| <b>Категория земель</b>             | с/х                                                                                                                     | с/х                                                                          | с/х                                             | с/х                                                                                  |  |
| поправка, коэф-т                    |                                                                                                                         | 1,00                                                                         | 1,00                                            | 1,00                                                                                 |  |
| поправка, %                         |                                                                                                                         | 0,00%                                                                        | 0,00%                                           | 0,00%                                                                                |  |
| поправка, руб.                      |                                                                                                                         | 0,00                                                                         | 0,00                                            | 0,00                                                                                 |  |
| с поправкой, руб.                   |                                                                                                                         | 686,22                                                                       | 861,00                                          | 945,38                                                                               |  |
| <b>Площадь, кв. м.</b>              | 25 244,00                                                                                                               | 568 432,00                                                                   | 10 000,00                                       | 17 628,00                                                                            |  |
| <b>Площадь, га.</b>                 | 2,52                                                                                                                    | 56,84                                                                        | 1,00                                            | 1,76                                                                                 |  |
| поправка на площадь, коэф.          |                                                                                                                         | 1,24                                                                         | 1,00                                            | 1,00                                                                                 |  |
| поправка, %                         |                                                                                                                         | 24,00%                                                                       | 0,00%                                           | 0,00%                                                                                |  |
| поправка, руб.                      |                                                                                                                         | 164,69                                                                       | 0,00                                            | 0,00                                                                                 |  |
| с поправкой, руб.                   |                                                                                                                         | 850,91                                                                       | 861,00                                          | 945,38                                                                               |  |
| <b>Наличие коммуникаций</b>         | имеется доступ к комм.                                                                                                  | имеется доступ к комм.                                                       | имеется доступ к комм.                          | имеется доступ к комм.                                                               |  |
| поправка, %                         |                                                                                                                         | 0,00%                                                                        | 0,00%                                           | 0,00%                                                                                |  |
| поправка, руб.                      |                                                                                                                         | 0,00                                                                         | 0,00                                            | 0,00                                                                                 |  |
| с поправкой, руб.                   |                                                                                                                         | 850,91                                                                       | 861,00                                          | 945,38                                                                               |  |
| <b>Подъездные пути</b>              | есть                                                                                                                    | есть                                                                         | есть                                            | есть                                                                                 |  |
| поправка, %                         |                                                                                                                         | 0,00%                                                                        | 0,00%                                           | 0,00%                                                                                |  |

| Элементы сравнения                      | Оцениваемый объект | Сопоставимые объекты |         |         |
|-----------------------------------------|--------------------|----------------------|---------|---------|
|                                         | A0                 | A1                   | A2      | A3      |
| поправка, руб.                          |                    | 0,00                 | 0,00    | 0,00    |
| с поправкой, руб.                       |                    | 850,91               | 861,00  | 945,38  |
| <b>Валовая коррекция, руб.</b>          |                    | 53,91                | -139,00 | -152,62 |
| Абсолютная валовая коррекция, %         |                    | 37,90%               | 13,90%  | 13,90%  |
| Обратная величина валовой коррекции     | 17,027             | 2,639                | 7,194   | 7,194   |
| Вес при согласовании                    | 1,00               | 0,155                | 0,423   | 0,423   |
| вклад в итоговую стоимость, руб.        |                    | 131,89               | 364,20  | 399,90  |
| Откорректированная стоимость 1 м2, руб. | <b>896</b>         |                      |         |         |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. | <b>22 619 000</b>  |                      |         |         |

## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчёт справедливой стоимости земельного участка путём обобщения скорректированных цен аналогов. В процессе реализации этого этапа оценщик рассчитал:

1. Показатель совокупной корректировки рассчитывается путём суммирования абсолютных значений внесённых корректировок, данный показатель показывает к какому объекту-аналогу применено максимальное количество корректировок в абсолютном значении);

2. Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки) рассчитывается путем деления единицы на величину совокупной корректировки.

3. Вес аналога рассчитан, как деление коэффициента соответствия аналога на сумму коэффициентов соответствия всех аналогов.

Таким образом, наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым было применено меньшее количество корректировок и поправок. Таким образом, наибольший вес при согласовании будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами.

В данном случае, в процессе проведения оценочных работ оценщики применили только один подход – сравнительный, согласование не требуется.

### 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельного участка по состоянию на 22.09.2024г. округленно составляет:

**22 619 000 (Двадцать два миллиона шестьсот девятнадцать тысяч) рублей,  
а именно:**

| №<br>п/п | Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Площадь,<br>кв. м | Кадастровый №    | Справедливая<br>стоимость, руб.,<br>округленно |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|------------------------------------------------|
| 1        | Земельный участок, площадью 25 244,00 кв.м., кад. №16:24:160304:801, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 130 | 25 244,00         | 16:24:160304:801 | <b>22 619 000</b>                              |

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

Оценщик

Носова И.П.

Директор ООО «КонТраст»



Ибрагимов Р.В.

**ПРИЛОЖЕНИЕ  
ФОТОФИКСАЦИЯ**





## ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан  
полное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.09.2024, поступившего на рассмотрение 05.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 1                                                                                           | Всего листов раздела 1: 5                                                                                                                                                                                                                          | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 22 |
| 05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-224141470                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                           | 16:24:160304:801                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                          |
| Номер кадастрового квартала:                                                                                 | 16:24:160304                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                          |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                                         | 22.03.2022                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                          |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                          |
| Местоположение:                                                                                              | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кв-л. 160304, 130. |                   |                          |
| Площадь:                                                                                                     | 25244 +/- 1390                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                          |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                                 | 2968626.24                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                          |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:                        | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                          |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:                          | 16:24:160304:130                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                          |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                          |
| Категория земель:                                                                                            | Земли сельскохозяйственного назначения                                                                                                                                                                                                             |                   |                          |
| Виды разрешенного использования:                                                                             | Для сельскохозяйственного производства                                                                                                                                                                                                             |                   |                          |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                                             | Романова Елена Рафаэлевна, СНИЛС 112-093-709 17, договор на выполнение кадастровых работ от 20.02.2022 № С02-2022 , дата завершения кадастровых работ: 03.03.2022                                                                                  |                   |                          |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                          |

|                               |  |                                                                                                                                                                                    |  |
|-------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                               |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                                                                          |  |
| полное наименование должности |  | инициалы, фамилия                                                                                                                                                                  |  |
|                               |  | Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACD5C8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 |  |

| Земельный участок                                                                                                                                                                       |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
| Лист № 2 раздела 1                                                                                                                                                                      | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Всего листов выписки: 22 |
| 05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-224141470                                                                                                                                                  |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                      |                           | 16:24:160304:801                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: |                           | Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4170 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4171 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 |                          |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: |                           | решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |

|                               |  |                                                                                                                               |  |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                               |  |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |  |
|                               |  | Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACD8425108                                                                                 |  |
|                               |  | Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ                                                                                  |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                                                                                           |  |
|                               |  | Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024                                                                                      |  |
|                               |  | инициалы, фамилия                                                                                                             |  |

Лист 3

| Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |                   |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           |                   |                          |
| Лист № 3 раздела 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 22 |
| 05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-224141470                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |                   |                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           | 16:24:160304:801  |                          |
| 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, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:                                                                                                                                                                                                  | данные отсутствуют        |                   |                          |
| Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:                                                                                                                                                                                              | данные отсутствуют        |                   |                          |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | данные отсутствуют        |                   |                          |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:                                                                                                                                                                                                                                                                                              | данные отсутствуют        |                   |                          |
| Условный номер земельного участка:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | данные отсутствуют        |                   |                          |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют        |                   |                          |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:                                                                                                                                                                                                  | данные отсутствуют        |                   |                          |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:                                                                                                                                                                                                                                                                               | данные отсутствуют        |                   |                          |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |    |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACD8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | </ |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----|

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |  |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |  |
|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |  |

Лист 5

|                                        |                           |                                                                                                                                                                                              |                          |
|----------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Земельный участок                      |                           |                                                                                                                                                                                              |                          |
| вид объекта недвижимости               |                           |                                                                                                                                                                                              |                          |
| Лист № 5 раздела 1                     | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 8                                                                                                                                                                            | Всего листов выписки: 22 |
| 05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-224141470 |                           |                                                                                                                                                                                              |                          |
| Кадастровый номер:                     |                           | 16:24:160304:801                                                                                                                                                                             |                          |
|                                        |                           | картографии по РТ.                                                                                                                                                                           |                          |
| Получатель выписки:                    |                           | Гайзатуллин Рамиль Ринатович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя<br>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АК БАРС<br>КАПИТАЛ", 1435126890 |                          |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|-------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                               |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACD8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|                               |  | инициалы, фамилия                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |



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

| Земельный участок                      |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Лист № 1 раздела 2                     |                                                                                                                                                       | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                                                                                                                                                                   | Всего разделов: 8                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                        |                                                                                                                                                       | Всего листов выписки: 22                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-224141470 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                       | 16:24:160304:801                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1                                      | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                    | 1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев |
|                                        | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                                             | 1.1.1                                                                                                                                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2                                      | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                           | 2.1                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Общая долевая собственность<br>16:24:160304:801-16/263/2022-1<br>22.03.2022 16:53:34                                                                                                                                                                                                                |
| 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:                                                                                                                     | 22.03.2022 16:53:34                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                        | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 16:24:160304:801-16/263/2022-2                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                        | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 22.03.2022 по 01.02.2030                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                        | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Управляющая компания "Ак Барс Капитал", ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                        | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                        | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Ак Барс-Горизонт", № 04082009, выдан 04.08.2009<br><br>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "АК БАРС-Горизонт", № 11, выдан 19.03.2020 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                        | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                               |  |                                                                                                                               |  |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                               |  |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |  |
|                               |  | Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACD5C8425108                                                                               |  |
|                               |  | Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ                                                                                  |  |
|                               |  | РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                                                                                           |  |
|                               |  | Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024                                                                                      |  |
| полное наименование должности |  | инициалы, фамилия                                                                                                             |  |

Лист 7

| Земельный участок                      |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
| Лист № 2 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                                                                                                                                      | Всего разделов: 8   |
| Всего листов выписки: 22               |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
| 05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-224141470 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                                                                                                                                | 16:24:160304:801    |
|                                        | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                                                                                                                          | данные отсутствуют  |
|                                        | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:                                                                                                                                          |                     |
|                                        | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                                                                                                                              |                     |
|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
| 5                                      | Договоры участия в долевом строительстве:                                                                                                                                                                                                                      | не зарегистрировано |
| 6                                      | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют  |
| 7                                      | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют  |
| 8                                      | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют  |
| 9                                      | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           | данные отсутствуют  |
| 10                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      | данные отсутствуют  |
| 11                                     | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют         |

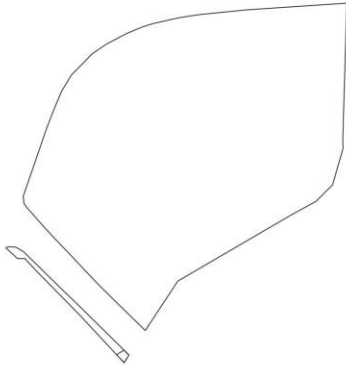
|                               |  |                                                                                     |                                           |                   |  |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|--|
|                               |  |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |                   |  |
|                               |  | Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACD5C8425108                                     |                                           |                   |  |
|                               |  | Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ    |                                           |                   |  |
|                               |  | Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024                                            |                                           |                   |  |
| полное наименование должности |  |                                                                                     |                                           | инициалы, фамилия |  |

Лист 8

| Земельный участок                      |                                                                                                                                                                |                    |                          |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                                |                    |                          |
| Лист № 3 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                                      | Всего разделов: 8  | Всего листов выписки: 22 |
| 05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-224141470 |                                                                                                                                                                |                    |                          |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                                | 16:24:160304:801   |                          |
| 11                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют |                          |

|                               |  |                                                                                     |  |                                           |  |  |  |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------|--|--|--|
|                               |  |  |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |  |  |  |
|                               |  | Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACD5C8425108                                     |  |                                           |  |  |  |
|                               |  | Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ                                        |  |                                           |  |  |  |
|                               |  | РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                                                 |  |                                           |  |  |  |
|                               |  | Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024                                            |  |                                           |  |  |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  |                                                                                     |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ                         |  |  |  |

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

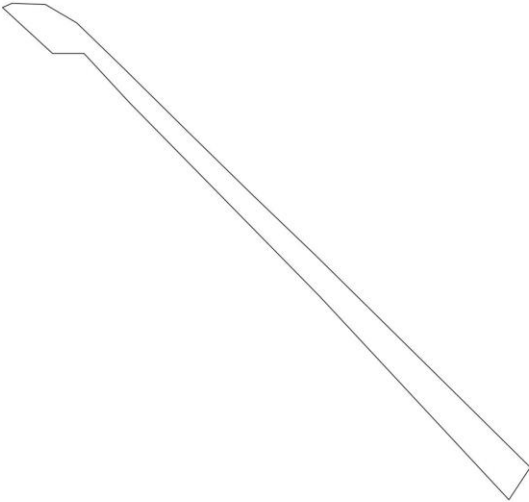
|                                                                                   |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Земельный участок                                                                 |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
| вид объекта недвижимости                                                          |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
| Лист № 1 раздела 3                                                                | Всего листов раздела 3: 3 | Всего разделов: 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Всего листов выписки: 22 |
| 05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-224141470                                            |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
| Кадастровый номер:                                                                |                           | 16:24:160304:801                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |
| План (чертеж, схема) земельного участка                                           |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
|  |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
| Масштаб 1:3000                                                                    | Условные обозначения:     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
| полное наименование должности                                                     |                           | <div><p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108<br/>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p></div> | инициалы, фамилия        |

Лист 10

|                                        |                           |                   |                          |
|----------------------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                      |                           |                   |                          |
| вид объекта недвижимости               |                           |                   |                          |
| Лист № 2 раздела 3                     | Всего листов раздела 3: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 22 |
| 05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-224141470 |                           |                   |                          |
| Кадастровый номер:                     |                           | 16:24:160304:801  |                          |
|                                        |                           |                   |                          |
| Масштаб 1:2000                         | Условные обозначения:     |                   |                          |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                |                   |
|-------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 | инициалы, фамилия |
|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                |                   |
|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                |                   |



|                                                                                    |                           |                   |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                                                                  |                           |                   |                          |
| вид объекта недвижимости                                                           |                           |                   |                          |
| Лист № 3 раздела 3                                                                 | Всего листов раздела 3: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 22 |
| 05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-224141470                                             |                           |                   |                          |
| Кадастровый номер:                                                                 |                           | 16:24:160304:801  |                          |
|  |                           |                   |                          |
| Масштаб 1:700                                                                      | Условные обозначения:     |                   |                          |

|                               |                                                                                                                                                                                   |                                           |                   |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности |                                                                                                | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
|                               | Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 |                                           |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок                                 |             |                             |                   |                              |                                   |                                            |                                                                 |
|---------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|-------------------|------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости                          |             |                             |                   |                              |                                   |                                            |                                                                 |
| Лист № 1 раздела 3.1                              |             | Всего листов раздела 3.1: 3 |                   |                              | Всего разделов: 8                 |                                            | Всего листов выписки: 22                                        |
| 05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-224141470            |             |                             |                   |                              |                                   |                                            |                                                                 |
| Кадастровый номер:                                |             |                             |                   | 16:24:160304:801             |                                   |                                            |                                                                 |
| Описание местоположения границ земельного участка |             |                             |                   |                              |                                   |                                            |                                                                 |
| № п/п                                             | Номер точки |                             | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков        | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
|                                                   | начальная   | конечная                    |                   |                              |                                   |                                            |                                                                 |
| 1                                                 | 2           | 3                           | 4                 | 5                            | 6                                 | 7                                          | 8                                                               |
| 1                                                 | 1.1.1       | 1.1.2                       | 18°55.0'          | 16.16                        | данные отсутствуют                | 16:24:000000:6557                          | данные отсутствуют                                              |
| 2                                                 | 1.1.2       | 1.1.3                       | 21°26.3'          | 12.61                        | данные отсутствуют                | 16:24:000000:6557                          | данные отсутствуют                                              |
| 3                                                 | 1.1.3       | 1.1.4                       | 22°52.3'          | 11.04                        | данные отсутствуют                | 16:24:000000:6557                          | данные отсутствуют                                              |
| 4                                                 | 1.1.4       | 1.1.5                       | 31°25.8'          | 10.97                        | данные отсутствуют                | 16:24:000000:6557                          | данные отсутствуют                                              |
| 5                                                 | 1.1.5       | 1.1.6                       | 44°20.6'          | 17.88                        | данные отсутствуют                | 16:24:000000:6557                          | данные отсутствуют                                              |
| 6                                                 | 1.1.6       | 1.1.7                       | 55°39.2'          | 10.17                        | данные отсутствуют                | 16:24:000000:6557                          | данные отсутствуют                                              |
| 7                                                 | 1.1.7       | 1.1.8                       | 62°17.0'          | 13.8                         | данные отсутствуют                | 16:24:000000:6557                          | данные отсутствуют                                              |
| 8                                                 | 1.1.8       | 1.1.9                       | 67°28.1'          | 9.92                         | данные отсутствуют                | 16:24:000000:6557                          | данные отсутствуют                                              |
| 9                                                 | 1.1.9       | 1.1.10                      | 72°9.0'           | 6.82                         | данные отсутствуют                | 16:24:000000:6557                          | данные отсутствуют                                              |
| 10                                                | 1.1.10      | 1.1.11                      | 77°22.1'          | 16.33                        | данные отсутствуют                | 16:24:000000:6557                          | данные отсутствуют                                              |
| 11                                                | 1.1.11      | 1.1.12                      | 81°10.5'          | 11.67                        | данные отсутствуют                | 16:24:000000:6557                          | данные отсутствуют                                              |
| 12                                                | 1.1.12      | 1.1.13                      | 84°14.8'          | 29.03                        | данные отсутствуют                | 16:24:000000:6557                          | данные отсутствуют                                              |
| 13                                                | 1.1.13      | 1.1.14                      | 86°11.4'          | 60.04                        | данные отсутствуют                | 16:24:000000:6557                          | данные отсутствуют                                              |
| 14                                                | 1.1.14      | 1.1.15                      | 182°2.6'          | 11.78                        | данные отсутствуют                | 16:24:000000:6557                          | данные отсутствуют                                              |
| 15                                                | 1.1.15      | 1.1.16                      | 181°40.0'         | 33.36                        | данные отсутствуют                | 16:24:000000:6557                          | данные отсутствуют                                              |
| 16                                                | 1.1.16      | 1.1.17                      | 181°44.5'         | 25.33                        | данные отсутствуют                | 16:24:000000:6557                          | данные отсутствуют                                              |
| 17                                                | 1.1.17      | 1.1.18                      | 181°33.0'         | 11.46                        | данные отсутствуют                | 16:24:000000:6557                          | данные отсутствуют                                              |
| 18                                                | 1.1.18      | 1.1.19                      | 178°19.3'         | 5.12                         | данные отсутствуют                | 16:24:000000:6557                          | данные отсутствуют                                              |
| 19                                                | 1.1.19      | 1.1.20                      | 196°0.9'          | 22.69                        | данные отсутствуют                | 16:24:000000:6557                          | данные отсутствуют                                              |
| 20                                                | 1.1.20      | 1.1.21                      | 225°0.0'          | 14.28                        | данные отсутствуют                | 16:24:000000:6557                          | данные отсутствуют                                              |
| 21                                                | 1.1.21      | 1.1.22                      | 248°11.9'         | 0.54                         | данные отсутствуют                | 16:24:000000:6557,<br>16:24:000000:6850(1) | данные отсутствуют                                              |

|                               |  |                                                                                                                               |  |                   |  |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|--|
|                               |  |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |  |                   |  |
|                               |  | Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACBDC8425108                                                                               |  |                   |  |
|                               |  | Выдшен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ                                                                                    |  |                   |  |
|                               |  | РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                                                                                           |  | инициалы, фамилия |  |
|                               |  | Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024                                                                                      |  |                   |  |
| полное наименование должности |  |                                                                                                                               |  |                   |  |

| Земельный участок                      |        |                             |           |                  |                    |                                            |                                                                                               |
|----------------------------------------|--------|-----------------------------|-----------|------------------|--------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости               |        |                             |           |                  |                    |                                            |                                                                                               |
| Лист № 2 раздела 3.1                   |        | Всего листов раздела 3.1: 3 |           |                  | Всего разделов: 8  |                                            | Всего листов выписки: 22                                                                      |
| 05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-224141470 |        |                             |           |                  |                    |                                            |                                                                                               |
| Кадастровый номер:                     |        |                             |           | 16:24:160304:801 |                    |                                            |                                                                                               |
| 1                                      | 2      | 3                           | 4         | 5                | 6                  | 7                                          | 8                                                                                             |
| 22                                     | 1.1.22 | 1.1.23                      | 241°16.8' | 16.65            | данные отсутствуют | 16:24:000000:6557,<br>16:24:000000:6850(1) | данные отсутствуют                                                                            |
| 23                                     | 1.1.23 | 1.1.24                      | 239°43.7' | 78.16            | данные отсутствуют | 16:24:000000:6557,<br>16:24:000000:6850(1) | данные отсутствуют                                                                            |
| 24                                     | 1.1.24 | 1.1.25                      | 213°23.1' | 35.44            | данные отсутствуют | 16:24:000000:6557                          | данные отсутствуют                                                                            |
| 25                                     | 1.1.25 | 1.1.26                      | 314°16.7' | 25.85            | данные отсутствуют | 16:24:160304:800                           | данные отсутствуют                                                                            |
| 26                                     | 1.1.26 | 1.1.27                      | 314°46.4' | 12.51            | данные отсутствуют | 16:24:160304:800                           | данные отсутствуют                                                                            |
| 27                                     | 1.1.27 | 1.1.28                      | 316°19.0' | 12.61            | данные отсутствуют | 16:24:160304:800                           | данные отсутствуют                                                                            |
| 28                                     | 1.1.28 | 1.1.29                      | 316°51.7' | 12.4             | данные отсутствуют | 16:24:160304:800                           | данные отсутствуют                                                                            |
| 29                                     | 1.1.29 | 1.1.30                      | 316°11.3' | 12.61            | данные отсутствуют | 16:24:160304:800                           | данные отсутствуют                                                                            |
| 30                                     | 1.1.30 | 1.1.31                      | 316°56.3' | 8.99             | данные отсутствуют | 16:24:160304:800                           | данные отсутствуют                                                                            |
| 31                                     | 1.1.31 | 1.1.32                      | 318°28.0' | 17.07            | данные отсутствуют | 16:24:160304:800                           | данные отсутствуют                                                                            |
| 32                                     | 1.1.32 | 1.1.33                      | 323°18.8' | 3.13             | данные отсутствуют | 16:24:160304:800                           | данные отсутствуют                                                                            |
| 33                                     | 1.1.33 | 1.1.34                      | 354°10.4' | 4.43             | данные отсутствуют | 16:24:160304:800,<br>16:24:000000:6557     | данные отсутствуют                                                                            |
| 34                                     | 1.1.34 | 1.1.1                       | 19°2.0'   | 27.57            | данные отсутствуют | 16:24:000000:6557                          | данные отсутствуют                                                                            |
| 35                                     | 2.1.1  | 2.1.2                       | 317°5.0'  | 38.92            | данные отсутствуют | 16:24:160202:339                           | Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, просп.<br>Гагарина, д.7, кв.15                             |
| 36                                     | 2.1.2  | 2.1.3                       | 315°32.4' | 21.77            | данные отсутствуют | 16:24:160304:800,<br>16:24:160202:313      | данные отсутствуют; Кировская обл.,<br>Вятскополянский р-н, д. Сосмак, ул. Береговая,<br>д.22 |
| 37                                     | 2.1.3  | 2.1.4                       | 315°31.8' | 16.06            | данные отсутствуют | 16:24:160304:800,<br>16:24:160202:314      | данные отсутствуют; адрес отсутствует                                                         |
| 38                                     | 2.1.4  | 2.1.5                       | 317°14.5' | 9.4              | данные отсутствуют | 16:24:160304:800,<br>16:24:160202:314      | данные отсутствуют; адрес отсутствует                                                         |
| 39                                     | 2.1.5  | 2.1.6                       | 270°0.0'  | 4.4              | данные отсутствуют | 16:24:160202:314                           | адрес отсутствует                                                                             |
| 40                                     | 2.1.6  | 2.1.7                       | 312°36.7' | 9.5              | данные отсутствуют | 16:24:000000:6557                          | данные отсутствуют                                                                            |
| 41                                     | 2.1.7  | 2.1.8                       | 66°26.3'  | 1.45             | данные отсутствуют | 16:24:160304:800,<br>16:24:000000:6557     | данные отсутствуют                                                                            |
| 42                                     | 2.1.8  | 2.1.9                       | 91°58.0'  | 4.66             | данные отсутствуют | 16:24:160304:800                           | данные отсутствуют                                                                            |
| 43                                     | 2.1.9  | 2.1.10                      | 120°24.2' | 5.08             | данные отсутствуют | 16:24:160304:800                           | данные отсутствуют                                                                            |

|                               |  |                                                                                     |  |                                           |  |  |  |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------|--|--|--|
|                               |  |  |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |  |  |  |
|                               |  | Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACD8C8425108                                     |  |                                           |  |  |  |
|                               |  | Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ                                        |  |                                           |  |  |  |
|                               |  | РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                                                 |  |                                           |  |  |  |
|                               |  | Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024                                            |  |                                           |  |  |  |
| полное наименование должности |  |                                                                                     |  | инициалы, фамилия                         |  |  |  |

| Земельный участок                      |        |        |                             |                  |                    |                   |                          |
|----------------------------------------|--------|--------|-----------------------------|------------------|--------------------|-------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости               |        |        |                             |                  |                    |                   |                          |
| Лист № 3 раздела 3.1                   |        |        | Всего листов раздела 3.1: 3 |                  |                    | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 22 |
| 05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-224141470 |        |        |                             |                  |                    |                   |                          |
| Кадастровый номер:                     |        |        |                             | 16:24:160304:801 |                    |                   |                          |
| 1                                      | 2      | 3      | 4                           | 5                | 6                  | 7                 | 8                        |
| 44                                     | 2.1.10 | 2.1.11 | 134°4.7'                    | 9.23             | данные отсутствуют | 16:24:160304:800  | данные отсутствуют       |
| 45                                     | 2.1.11 | 2.1.12 | 134°38.8'                   | 12.61            | данные отсутствуют | 16:24:160304:800  | данные отсутствуют       |
| 46                                     | 2.1.12 | 2.1.13 | 134°22.7'                   | 12.4             | данные отсутствуют | 16:24:160304:800  | данные отсутствуют       |
| 47                                     | 2.1.13 | 2.1.14 | 133°48.7'                   | 12.61            | данные отсутствуют | 16:24:160304:800  | данные отсутствуют       |
| 48                                     | 2.1.14 | 2.1.15 | 134°38.6'                   | 12.49            | данные отсутствуют | 16:24:160304:800  | данные отсутствуют       |
| 49                                     | 2.1.15 | 2.1.16 | 134°37.6'                   | 16.23            | данные отсутствуют | 16:24:160304:800  | данные отсутствуют       |
| 50                                     | 2.1.16 | 2.1.17 | 134°39.7'                   | 13.2             | данные отсутствуют | 16:24:160304:800  | данные отсутствуют       |
| 51                                     | 2.1.17 | 2.1.1  | 213°22.1'                   | 5.44             | данные отсутствуют | 16:24:000000:6557 | данные отсутствуют       |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |  |
|-------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACD8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |  |
|-------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок                      |                             |                   |                          |
|----------------------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                             |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 3.2                   | Всего листов раздела 3.2: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 22 |
| 05.09.2024г. № КУВН-001/2024-224141470 |                             |                   |                          |
| Кадастровый номер:                     |                             | 16:24:160304:801  |                          |

| 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                                                        | 461608.27     | 1315925.5  | Закрепление отсутствует           | 2.5                                                                                                   |
| 2                                                        | 461623.56     | 1315930.74 | Закрепление отсутствует           | 2.5                                                                                                   |
| 3                                                        | 461635.3      | 1315935.35 | Закрепление отсутствует           | 2.5                                                                                                   |
| 4                                                        | 461645.47     | 1315939.64 | Закрепление отсутствует           | 2.5                                                                                                   |
| 5                                                        | 461654.83     | 1315945.36 | Закрепление отсутствует           | 2.5                                                                                                   |
| 6                                                        | 461667.62     | 1315957.86 | Закрепление отсутствует           | 2.5                                                                                                   |
| 7                                                        | 461673.36     | 1315966.26 | Закрепление отсутствует           | 2.5                                                                                                   |
| 8                                                        | 461679.78     | 1315978.48 | Закрепление отсутствует           | 2.5                                                                                                   |
| 9                                                        | 461683.58     | 1315987.64 | Закрепление отсутствует           | 2.5                                                                                                   |
| 10                                                       | 461685.67     | 1315994.13 | Закрепление отсутствует           | 2.5                                                                                                   |
| 11                                                       | 461689.24     | 1316010.06 | Закрепление отсутствует           | 2.5                                                                                                   |
| 12                                                       | 461691.03     | 1316021.59 | Закрепление отсутствует           | 2.5                                                                                                   |
| 13                                                       | 461693.94     | 1316050.47 | Закрепление отсутствует           | 2.5                                                                                                   |
| 14                                                       | 461697.93     | 1316110.38 | Закрепление отсутствует           | 2.5                                                                                                   |
| 15                                                       | 461686.16     | 1316109.96 | Закрепление отсутствует           | 2.5                                                                                                   |
| 16                                                       | 461652.81     | 1316108.99 | Закрепление отсутствует           | 2.5                                                                                                   |
| 17                                                       | 461627.49     | 1316108.22 | Закрепление отсутствует           | 2.5                                                                                                   |
| 18                                                       | 461616.03     | 1316107.91 | Закрепление отсутствует           | 2.5                                                                                                   |
| 19                                                       | 461610.91     | 1316108.06 | Закрепление отсутствует           | 2.5                                                                                                   |
| 20                                                       | 461589.1      | 1316101.8  | Закрепление отсутствует           | 2.5                                                                                                   |
| 21                                                       | 461579        | 1316091.7  | Закрепление отсутствует           | 2.5                                                                                                   |
| 22                                                       | 461578.8      | 1316091.2  | Закрепление отсутствует           | 2.5                                                                                                   |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|-------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                               |  | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACD8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 |  |
|                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| полное наименование должности |  | инициалы, фамилия                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |



Лист 16

| Земельный участок                      |           |                             |                         |                          |
|----------------------------------------|-----------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости               |           |                             |                         |                          |
| Лист № 2 раздела 3.2                   |           | Всего листов раздела 3.2: 3 |                         | Всего разделов: 8        |
| Лист № 2 раздела 3.2                   |           | Всего листов раздела 3.2: 3 |                         | Всего листов выписки: 22 |
| 05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-224141470 |           |                             |                         |                          |
| Кадастровый номер:                     |           |                             | 16:24:160304:801        |                          |
| 1                                      | 2         | 3                           | 4                       | 5                        |
| 23                                     | 461570.8  | 1316076.6                   | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 24                                     | 461531.4  | 1316009.1                   | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 25                                     | 461501.81 | 1315989.6                   | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 26                                     | 461519.86 | 1315971.09                  | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 27                                     | 461528.67 | 1315962.21                  | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 28                                     | 461537.79 | 1315953.5                   | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 29                                     | 461546.84 | 1315945.02                  | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 30                                     | 461555.94 | 1315936.29                  | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 31                                     | 461562.51 | 1315930.15                  | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 32                                     | 461575.29 | 1315918.83                  | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 33                                     | 461577.8  | 1315916.96                  | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 34                                     | 461582.21 | 1315916.51                  | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 1                                      | 461608.27 | 1315925.5                   | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 1                                      | 461482.5  | 1315976.88                  | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 2                                      | 461511    | 1315950.38                  | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 3                                      | 461526.54 | 1315935.13                  | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 4                                      | 461538    | 1315923.88                  | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 5                                      | 461544.9  | 1315917.5                   | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 6                                      | 461544.9  | 1315913.1                   | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 7                                      | 461551.33 | 1315906.11                  | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 8                                      | 461551.91 | 1315907.44                  | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 9                                      | 461551.75 | 1315912.1                   | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 10                                     | 461549.18 | 1315916.48                  | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 11                                     | 461542.76 | 1315923.11                  | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 12                                     | 461533.9  | 1315932.08                  | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 13                                     | 461525.23 | 1315940.94                  | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 14                                     | 461516.5  | 1315950.04                  | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 15                                     | 461507.72 | 1315958.93                  | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 16                                     | 461496.32 | 1315970.48                  | Закрепление отсутствует | 2.5                      |

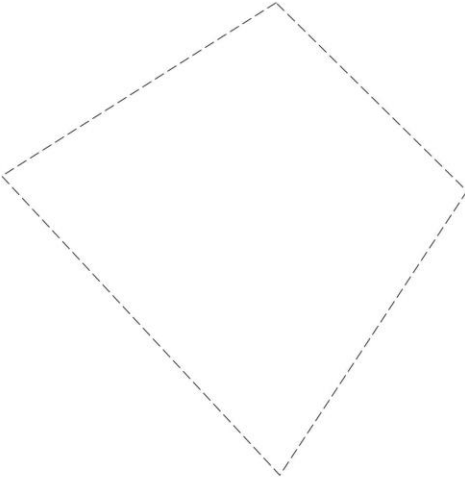
|                               |  |                                                                                     |  |                                           |  |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------|--|
|                               |  |  |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |  |
|                               |  | Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDSC8425108                                     |  |                                           |  |
|                               |  | Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ                                        |  |                                           |  |
|                               |  | РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                                                 |  |                                           |  |
|                               |  | Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024                                            |  |                                           |  |
| полное наименование должности |  |                                                                                     |  | инициалы, фамилия                         |  |

Лист 17

|                                        |           |                             |                         |                          |
|----------------------------------------|-----------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Земельный участок                      |           |                             |                         |                          |
| вид объекта недвижимости               |           |                             |                         |                          |
| Лист № 3 раздела 3.2                   |           | Всего листов раздела 3.2: 3 |                         | Всего разделов: 8        |
|                                        |           |                             |                         | Всего листов выписки: 22 |
| 05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-224141470 |           |                             |                         |                          |
| Кадастровый номер:                     |           |                             | 16:24:160304:801        |                          |
| 1                                      | 2         | 3                           | 4                       | 5                        |
| 17                                     | 461487.04 | 1315979.87                  | Закрепление отсутствует | 2.5                      |
| 1                                      | 461482.5  | 1315976.88                  | Закрепление отсутствует | 2.5                      |

|                               |  |                                                                                     |  |                                           |  |                   |  |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------|--|-------------------|--|
|                               |  |  |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |  |                   |  |
|                               |  | Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACD8425108                                       |  |                                           |  |                   |  |
|                               |  | Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ                                        |  |                                           |  |                   |  |
|                               |  | РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                                                 |  |                                           |  |                   |  |
|                               |  | Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024                                            |  |                                           |  | инициалы, фамилия |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  |                                                                                     |  |                                           |  |                   |  |

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

|                                                                                     |                           |                                         |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|
| Земельный участок                                                                   |                           |                                         |                          |
| вид объекта недвижимости                                                            |                           |                                         |                          |
| Лист № 1 раздела 4                                                                  | Всего листов раздела 4: 1 | Всего разделов: 8                       | Всего листов выписки: 22 |
| 05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-224141470                                              |                           |                                         |                          |
| Кадастровый номер:                                                                  |                           | 16:24:160304:801                        |                          |
| План (чертеж, схема) части земельного участка                                       |                           | Учетный номер части: 16:24:160304:801/1 |                          |
|  |                           |                                         |                          |
| Масштаб 1:80                                                                        | Условные обозначения:     |                                         |                          |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 | 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: 3 | Всего разделов: 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Всего листов выписки: 22 |
| 05.09.2024г. № КУВН-001/2024-224141470 |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |
| Кадастровый номер:                     |                             | 16:24:160304:801                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
| Учетный номер части                    | Площадь, м2                 | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                          |
| 1                                      | 2                           | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| 16:24:160304:801/1                     | 28                          | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 22.07.2014 № 16-АН 158811 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ; Содержание ограничения (обременения): а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); е) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; ж) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); (в ред. Постановления Правительства РФ от 26.08.2013 N 736) з) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); к) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 16:24-6.2116; Вид объекта |                          |

|                               |                                                                                                                                                                                |                   |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                               | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               | Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACD8425108<br>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 |                   |

| Земельный участок                      |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
|----------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| Лист № 2 раздела 4.1                   | Всего листов раздела 4.1: 3 | Всего разделов: 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Всего листов выписки: 22 |
| 05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-224141470 |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| Кадастровый номер:                     |                             | 16:24:160304:801                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |
|                                        |                             | реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона КВЛ-10 кВ (ПС Аэропорт ф. 109); Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
|                                        | Весь                        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; Реестровый номер границы: 16:00-6.4170; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта |                          |
|                                        | Весь                        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4171; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта                                                                                                               |                          |
|                                        | Весь                        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4172; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта                                                                                                                                                               |                          |
|                                        | Весь                        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса 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:                                                                                                                                                                                                  |                          |

|                               |  |                                                                                                                               |                   |  |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
|                               |  |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |                   |  |
|                               |  | Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACD8425108                                                                                 |                   |  |
|                               |  | Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ                                                                                  |                   |  |
|                               |  | РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                                                                                           |                   |  |
|                               |  | Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024                                                                                      |                   |  |
| полное наименование должности |  |                                                                                                                               | инициалы, фамилия |  |



Лист 21

| Земельный участок                      |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |
|----------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |
| Лист № 3 раздела 4.1                   | Всего листов раздела 4.1: 3 | Всего разделов: 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Всего листов выписки: 22 |
| 05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-224141470 |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |
| Кадастровый номер:                     |                             | 16:24:160304:801                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |
|                                        |                             | 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 |                          |

|                               |  |                                                                                     |                                           |                   |  |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|--|
|                               |  |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |                   |  |
|                               |  | Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACD8425108                                       |                                           |                   |  |
|                               |  | Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ                                        |                                           |                   |  |
|                               |  | РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                                                 |                                           |                   |  |
|                               |  | Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024                                            |                                           |                   |  |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  |                                                                                     |                                           | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |  |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок                                                       |               |                             |                                   |                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид объекта недвижимости                                                |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Лист № 1 раздела 4.2                                                    |               | Всего листов раздела 4.2: 1 |                                   | Всего разделов: 8                                                                                     |
| Всего листов выписки: 22                                                |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| 05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-224141470                                  |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Кадастровый номер:                                                      |               | 16:24:160304:801            |                                   |                                                                                                       |
| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Учетный номер части: 16:24:160304:801/1                                 |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Система координат МСК-16                                                |               |                             |                                   |                                                                                                       |
| Номер точки                                                             | Координаты, м |                             | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|                                                                         | X             | Y                           |                                   |                                                                                                       |
| 1                                                                       | 2             | 3                           | 4                                 | 5                                                                                                     |
| 1                                                                       | 461490.05     | 1315976.82                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 2                                                                       | 461487.04     | 1315979.87                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 3                                                                       | 461482.5      | 1315976.88                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 4                                                                       | 461487.28     | 1315972.44                  | -                                 | -                                                                                                     |
| 1                                                                       | 461490.05     | 1315976.82                  | -                                 | -                                                                                                     |

|                               |  |                                                                                     |  |                                           |  |
|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------|--|
|                               |  |  |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |  |
|                               |  | Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACD8425108                                       |  |                                           |  |
|                               |  | Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ                                        |  |                                           |  |
|                               |  | РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                                                 |  |                                           |  |
|                               |  | Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024                                            |  |                                           |  |
| полное наименование должности |  |                                                                                     |  | инициалы, фамилия                         |  |

## РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Участок 10 га (СНТ, ДНП) на продажу в Лаишево | Продажа земельных участков в Лаишево | Авито

**Участок 10 га (СНТ, ДНП)**

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить закладку



**10 000 000 Р**  
10 000 Р за сотку  
В ипотеку от 156 558 Р/мес.  
Посмотреть скидку  
Решить: Купить  
Успейте вложить и получите 30% прибыли! Подробнее

8 958 723-65-41

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Есть сомнения? | Торгуем? | Когда можно посмотреть?

Роман  
Частное лицо  
На Авито с сентября 2019  
3 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

**Об участке**  
Площадь: 1000 сот. | Расстояние до центра города: 19 км

**Расположение**  
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Пелёво



**Ипотека со скидкой на Авито**

| Стоимость земли | Стоимость дома |
|-----------------|----------------|
| 10 000 000 Р    | 3 000 000 Р    |

Первый взнос: 3 900 000 Р | Срок ипотеки: 30 лет

Одна заявка в несколько банков

| Банк         | Дом. РФ      | ВТБ   |
|--------------|--------------|-------|
| От 20.6%     | 22.3% От     | 22.6% |
| От 156 558 Р | От 169 332 Р |       |

Перейти к анкете | Проверить, дадут ли ипотеку

Период к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 1882979355 - 4 сентября 21:40 - 1927 просмотров (+0 сегодня) | Показать

Сообщения

[https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_ga\\_snt\\_dnp\\_1882979355](https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_1882979355)

Участок 1,76 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

### Участок 1,76 га (СНТ, ДНП)

19 360 000 Р

109 813 Р за сотку  
Выплату от 269 280 Р/мес.  
Посмотреть скидку

Почему выгодно  
Откройте счет для разумных инвестиций Подробнее

8 958 745-97-57

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продать? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Олег  
Частное лицо  
На Авито с марта 2020

Подписаться на продавца

**ozon банк для бизнеса**

Ozon Кредит с выгодной ставкой на бесплатный расчетный счёт

0,97% ставка в месяц

**Об участке**

Площадь: 176.3 сот. Расстояние до центра города: 32 км

**Расположение**

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.

**Описание**

Продается земельный участок в с. Бима, сельскохозяйственного назначения. Кадастровый номер 16-24-070801-2503. Рядом застраивается коттеджный поселок Форест Парк.

**Ипотека со скидкой на Авито**

| Стоимость земли | Стоимость дома |
|-----------------|----------------|
| 19 360 000 Р    | 3 000 000 Р    |

| Первый взнос | Срок ипотеки |
|--------------|--------------|
| 6 708 000 Р  | 30 лет       |

Одна заявка в несколько банков

| Банк ДОМ.РФ              | ВТБ                            |
|--------------------------|--------------------------------|
| От 20,6%<br>От 269 280 Р | 22,3% От<br>22,6% От 291 251 Р |

Перейти к анкете Проверить, дадут ли ипотеку

Периоды к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3856748499 24 августа в 10:51 210 просмотров (+0 сегодня) Показать

[https://www.avito.ru/kazan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_176\\_ga\\_snt\\_dnp\\_3856748499](https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_176_ga_snt_dnp_3856748499)

Участок 56 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

### Участок 56 га (СНТ, ДНП)

453 000 000 Р  
80 893 Р за сотку

8 986 710-10-60

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

APP Татарстан  
Агентство  
На Авито с марта 2020  
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Наталья

Об участке

Площадь: 5600 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Советский район  
р-н Советский

Скрыть карту

Сообщения

Участок 56 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, Советский район  
р-н Советский

Скрыть карту

### Описание

От собственника! Без комиссии!

Продается Земельный участок в собственности 568432 м²

Участок расположен на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы

Идеально подходит для размещения складского хозяйства либо ИЖС

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:  
Наталья

№ 2009982205 4 июня в 14:11 - 3185 просмотров (~0 сегодня)

Показывать

Пожимые объявления

453 000 000 Р  
80 893 Р за сотку

8 986 710-10-60

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

APP Татарстан  
Агентство  
На Авито с марта 2020  
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Наталья

КВАРТИРЫ  
В РАССРОЧКУ

ЖК НОВЫЙ СВЕТ

Сообщения

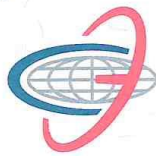
[https://www.avito.ru/kazan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_56\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2009982205](https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_56_ga_snt_dnp_2009982205)



КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

| Диплом<br>о профессиональной переподготовке                                                                                                      |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Диплом является документом установленного образца<br>- о профессиональной переподготовке                                                         |                  |
| Диплом дает право на ведение нового вида<br>профессиональной деятельности                                                                        |                  |
| Регистрационный номер                                                                                                                            | 100<br>060005887 |
| Носовой<br>Настоящий диплом выдан Ирине Петровне                                                                                                 |                  |
| в том, что он(а) с « 01 августа 2014 » г. по « 13 января 2015 » г.                                                                               |                  |
| прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)<br>Институте непрерывного образования                                                           |                  |
| образованного по программе дополнительного профессионального образования<br>«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»<br>(наименование программы) |                  |
| Исходя из аттестации 2013 года от « 13 января » г.                                                                                               |                  |
| удостоверяет право (соответствие квалификации)<br>Носовой Ирины Петровны (фамилия, имя, отчество)                                                |                  |
| на ведение профессиональной деятельности в сфере<br>оценочной деятельности (наименование)                                                        |                  |
| М.П.  2015 год                                               |                  |





**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



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

**ПОЛИС**  
**к договору страхования ответственности оценщика**  
**№ 922/2459138957**

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 «27» сентября 2023г.

Валюта страхования: Российские рубли

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Страхователь:                             | Носова Ирина Петровна<br>РТ, г.Казань, ул.Химик, д.45а, кв.122<br>Паспорт серия 8803 663651<br>Выдан Отделом внутренних дел Моркинского района Республики Марий Эл                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1. Срок действия полиса:                  | С 00 часов 00 минут 02.10.2023г. по 24 часа 00 минут 01.10.2024г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 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<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 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.<br>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<br>- Договор страхования ответственности оценщика №922/2459138957 от «27» сентября 2023г.<br>- Правила страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Представитель страховщика: Кравченко А.Е. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Код 19334524                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

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

Страхователь  
М.П. (подпись)

Страховщик  
М.П. (подпись)



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

РЕСО-ГАРАНТИЯ  
РЕСО-ГАРАНТИЯ

РЕСО-ГАРАНТИЯ  
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 № 922/2550157498

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 кам. 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 «22» февраля 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Страхователь:                       | ООО «КонТраст»<br>420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 д, пом.1007<br>р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1. Срок действия полиса:            | С 00 часов 00 минут 26.03.2024 г. по 24 часа 00 минут 25.03.2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2. Объект страхования:              | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.03.2019 года. |
| 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.<br>3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.                                                                                                  |
| 4. Страховая сумма:                 | 1 200 000 000,00 (Один миллиард двести миллионов) Рублей,<br>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<br>- Договор страхования гражданской ответственности № 922/2550157498<br>- Правила страхования,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Представитель страховщика:          | Кравченко А.Е. Код 19334524                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Экземпляр Правил страхования полиса, с упомянутыми  
Правилами страхования одинаков.

Страхователь

М.П.

(подпись)

