



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 3010181060000000603

ОТЧЕТ № 3993.2

об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение

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

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки:

08.02.2024г.

Дата составления отчета:

08.02.2024г.

Казань 2024г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО _____	3
1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ _____	4
2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ _____	8
3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ _____	10
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ _____	12
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ _____	14
6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ _____	16
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ _____	19
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ _____	20
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ _____	26
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ _____	40
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ _____	41
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ _____	47
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ _____	55
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ _____	56
ПРИЛОЖЕНИЕ _____	56

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевую инвестиционный Фонд и Техническим заданием № 87 от 30.01.2024г. к указанному договору, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение.

Дата определения стоимости объекта оценки 08.02.2024г.

Цель оценки: Определение стоимости объекта оценки для определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, для определения целесообразности (эффективности) совершаемых Заказчиком сделок с имуществом, составляющим Фонд, а также для принятия Заказчиком иных решений по доверительному управлению Фондом.

Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценка производилась в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (последняя редакция), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе: Федеральных стандартов оценки ФСО I-IV, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.; ФСО №7, утвержденном Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. № 611, а также Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик: стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость земельного участка, по состоянию на 08.02.2024г. составляет:

9 603 000 (Девять миллионов шестьсот три тысячи) руб.

№п/п	Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	9 603 000

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

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

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

Оценщик

 /Носова И.П./

1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение.
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС -Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев. Ограничения (обременения): Доверительное управление в пользу - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда " Ак Барс-Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890. Срок действия с 16.12.2015 по 30.06.2024 с 16.12.2015 по 30.06.2024.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Оценка производится без учета ограничений (обременений)
Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹⁾)	Определение стоимости объекта оценки для определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, для определения целесообразности (эффективности) совершаемых Заказчиком сделок с имуществом, составляющим Фонд, а также для принятия Заказчиком иных решений по доверительному управлению Фондом. Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании.
Дата оценки	08.02.2024г.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания до момента полного исполнения обязательств Сторонами
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	Установлены по данным документов: 1) Выписка из ЕГРН от 16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596.
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	Не привлекаются

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

отраслевых специалистов	
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления технического задания	На дату составления задания на оценку специальных допущений не предусмотрено. В процессе формирования отчета об оценке выявленные специальные допущения будут отражены в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)»
Ограничения оценки	Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено. Оценка проводится без проведения осмотра на основании данных, предоставленных Заказчиком, в связи с ограниченным доступом к объекту оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течении 6 месяцев с даты составления отчета об оценке
Форма составления отчета	Отчет составляется на бумажном носителе и/или в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика.
2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.
5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.
7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.
8. Мнение Исполнителя относительно вида стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно вида стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».

Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты	<ol style="list-style-type: none">1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция)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">- «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»- «Виды стоимости (ФСО II)»- «Процесс оценки (ФСО III)»- «Задание на оценку (ФСО IV)»- «Подходы и методы оценки (ФСО V)»- «Отчет об оценке (ФСО VI)»3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (ред. от 14.04.2022).4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации.5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик
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», Техническое задание №87 от 30.01.2024г. к договору и ООО «КонТраст»
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение.
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС -Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев. Ограничения (обременения): Доверительное управление в пользу - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда " Ак Барс-Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890. Срок действия с 16.12.2015 по 30.06.2024 с 16.12.2015 по 30.06.2024.
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	08.02.2024
Дата составления отчета	08.02.2024

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Объект оценки	Стоимость по подходу, руб. / вес подхода			Согласованная рыночная (справедливая) стоимость, руб. с учетом округления
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
		-	1,00	-	
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	не применялся	9 603 000	не применялся	9 603 000

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки:

Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, по состоянию на 08.02.2024г. составляет:

9 603 000 (Девять миллионов шестьсот три тысячи) руб.

№п/п	Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	9 603 000

*не облагается НДС, по статье 146 НК РФ

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

6. Оценка проведена при допущении, что с даты осмотра до даты оценки характеристики объекта оценки не изменялись.

7. 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.

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

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

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

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

12. Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.

13. Отчет подлежит применению строго в целях, указанных в задании на оценку, и не может быть использован в других целях. Стороны обязуются не передавать отчет третьим лицам. В случае передачи отчета третьим лицам – отчет признается не действительным, подпись Оценщика отзывается.

14. Оценка проведена без осмотра объекта оценки, т.к. Заказчик не предоставил возможность осмотра объекта оценки. Характеристики объекта оценки установлены по сведениям об объекте оценки, представленным Заказчиком оценки. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности представленных Заказчиком сведений об объекте оценки.

3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	
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
Оценщик	
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» №024338-1 от 08.07.2021г
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@contrast.bz; Т.277-73-62
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ООО «КонТраст»
Местонахождение	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
ОГРН	1151690036574
Дата присвоения ОГРН	29.04.2015 г
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/2342493929 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2023 г. по 25.03.2024 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	<ul style="list-style-type: none"> • Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке; • Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; • Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не

	являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя; • Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались
Квалификация привлеченного специалиста	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18. Оценка проведена без осмотра объекта оценки, т.к. Заказчик не предоставил возможность осмотра объекта оценки. Характеристики объекта оценки установлены по сведениям об объекте оценки, представленным Заказчиком оценки. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности предоставленных Заказчиком сведений об объекте оценки.

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

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.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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 саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик: стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017).

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

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

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

Указанные стандарты использовались в соответствии с членством оценщика в СРО.

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

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельного участка», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.

6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- ✓ **ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ** – объект гражданского права, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность участия в гражданском обороте.
- ✓ **ЦЕНА** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
- ✓ **СТОИМОСТЬ** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
- ✓ **ОЦЕНЩИК** – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков, застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и обладающее подготовкой, опытом, квалификацией, необходимой для ведения оценочной деятельности.
- ✓ **ПОДХОД К ОЦЕНКЕ** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
- ✓ **МЕТОД ОЦЕНКИ** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
- ✓ **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ** – документ, содержащий обоснованное мнение оценщика о стоимости объекта оценки.
- ✓ **ДАТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ)** – календарная дата по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС ИМУЩЕСТВА – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

ВНЕШНИЙ (ЭКОНОМИЧЕСКИЙ) ИЗНОС ИМУЩЕСТВА – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

УСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

НЕУСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

✓ **СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ** – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

✓ **АНАЛОГ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

✓ **ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

7. 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"> ▪ Правовая и техническая документация, предоставленная Заказчиком; ▪ Данные Публичной кадастровой карты https://pkk.rosreestr.ru ▪ Интернет сервис Яндекс-карты: https://www.maps.yandex.ru/
Перечень использованных интернет сайтов	<ul style="list-style-type: none"> ▪ https://www.maps.yandex.ru ▪ http://economy.gov.ru ▪ http://www.consultant.ru ▪ https://yandex.ru/maps/ ▪ https://tatarstan.ru ▪ Официальный сайт Министерства экономического развития Республики Татарстан https://mert.tatarstan.ru ▪ https://ru.wikipedia.org ▪ https://realnoevremya.ru ▪ http://www.appraiser.ru и др.
Предложения о продаже объектов-аналогов	https://www.avito.ru , https://kazan.cian.ru/ , и др.
Значение корректировок стоимости объектов-аналогов в сравнительном подходе	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Данные исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» (https://statrielt.ru/) ▪ «Справочник оценщика недвижимости-2022. Часть 1. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г. ▪ «Справочник оценщика недвижимости-2022. Часть 2. Земельные участки. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г. ▪ «Справочника оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2023г.»
Перечень использованных нормативно-правовых источников информации	<ol style="list-style-type: none"> 1. ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (последняя редакция); 2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; 3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; 4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; 5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; 6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; 7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». 8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611) 9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельного участка», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.
Перечень использованных литературных источников	<ol style="list-style-type: none"> 1. «Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г. Грязновой, д.э.н. проф. М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005, стр.496. 2. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2016. 3. С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. 4. В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости.- Спб.:Питер, 2013, - 384. 5. Озеров Е.С. «Экономическая оценка недвижимой собственности». СПб.: Издательство «Издательство Политехнического университета», 2013

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Выписка из ЕГРН от 16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596.

Сведения оцениваемых земельных участков:

Показатель	Значение
Общие сведения:	
Объект оценки	земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение
площадь	438 748,00
Кадастровый номер	16:24:090704:3473
Кадастровая стоимость	10045486.46
категория	земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование	сельскохозяйственное производство
Балансовая стоимость, руб.	Заказчиком не предоставлена
Сведения об имущественных правах:	
Имущественные права на объект оценки	собственность
Субъект права	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
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596
Ограничения и обременения	Доверительное управление
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Ак Барс-Горизонт", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 24.11.2022г.
Реквизиты юридического лица	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд рентный «АК БАРС - Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт»
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН: 1021401047799 от 15.08.2002г.
Место нахождения	РТ, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1

Показатель	Значение
Балансовая стоимость, руб.	Сведения не предоставлены

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

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

Сведения об устареваниях. Иные устаревания оцениваемых земельных участков не выявлены.

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

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

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

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

Обременения/ограничения:

Согласно данным выписи из ЕГРН, земельный участок имеет обременение прав в виде доверительного управления.

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

8.1. Характеристика местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Лаишевском районе Республики Татарстан

Краткий обзор региона.

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

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

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

Рисунок 8.1 Карта Республики Татарстан



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

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

Существует паромная переправа до Казани, до создания водохранилища с казанской пристани, после — из микрорайона Казани Старое Аракчино (3 км), в настоящее время после строительства Займищенского моста через Волгу не функционирует. Чтобы проехать в Казань по мосту и затем автотрассе М7 «Волга», нужно совершить объезд около 35 км до центра. С 11.06.2017 паромная переправа вновь функционирует в полном объеме.

В летнюю навигацию до Казани регулярно ходят пассажирские суда. В зимний период — судно на воздушной подушке. Западнее села (1,5 км) расположено село Печищи (ок. 2 тыс. жителей). Село Нижний Услон расположено в 7 км вниз по течению (южнее).

Лаишевский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Республики Татарстан Российской Федерации. Находится в западной части республики на месте слияния рек Волги и Камы. Административный центр — город Лаишево.

В Лаишевском районе 1 городское, 23 сельских поселений, 1 город и 68 населённых пунктов.

Население

Согласно переписи 2010-го, русские составляют 55,1 % населения района, татары — 42,1 % , чувашаи — 1 %. В городских условиях проживают 19,77 % населения района.

Численность населения						
2002 ^[21]	2003 ^[22]	2004 ^[23]	2005 ^[24]	2006 ^[25]	2007 ^[26]	2008 ^[27]
37 011	↘36 300	↗37 200	↘36 720	↗36 863	↗36 909	↗36 967
2009 ^[28]	2010 ^[29]	2011 ^[30]	2012 ^[31]	2013 ^[32]	2014 ^[33]	2015 ^[34]
↔36 967	↘36 516	↗36 573	↗36 741	↗37 403	↗37 999	↗38 972
2016 ^[35]	2017 ^[36]	2018 ^[37]	2019 ^[38]	2021 ^[1]		
↗40 042	↗41 308	↗42 835	↗44 458	↗61 794		

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Лаишевский_район

Экономика

В рейтинге социально-экономического развития Лаишевский район занимает традиционную лидирующую позицию. По всем экономическим показателям в районе положительная динамика, задача – сохранить текущие темпы роста по показателям, в том числе за счет реализации в плановые сроки всех инвестиционных

проектов. На совещании была отмечена положительная работа с представителями бизнеса: «двери исполкома открыты для предпринимателей», диалог налажен.

Особую роль в экономической и социальной жизни играет малый и средний бизнес. В Лаишевском районе осуществляют свою деятельность 2238 субъектов малого и среднего предпринимательства. Их доля в экономике района составляет более 30%.

Численность работающих с учетом индивидуальных предпринимателей - 11179 человек. Оборот всех этих предприятий в первом полугодии 2022 года увеличился на 117,3 % по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

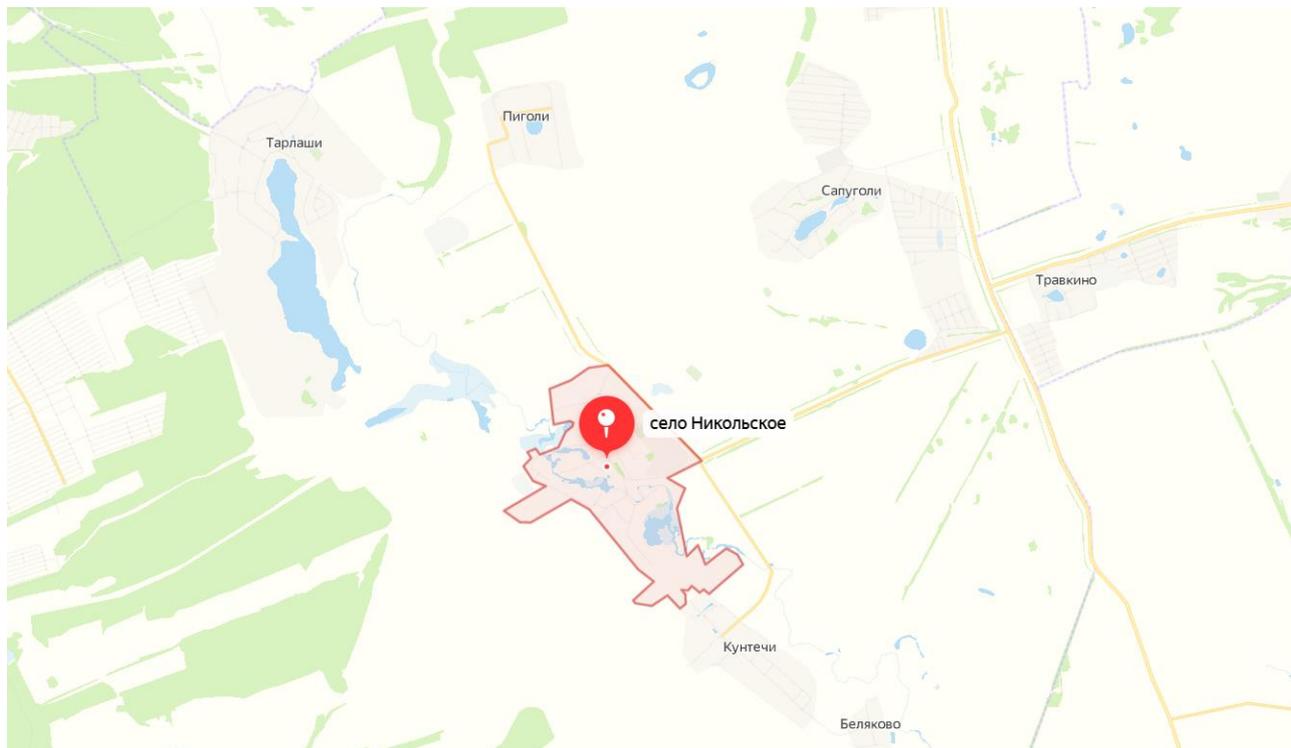
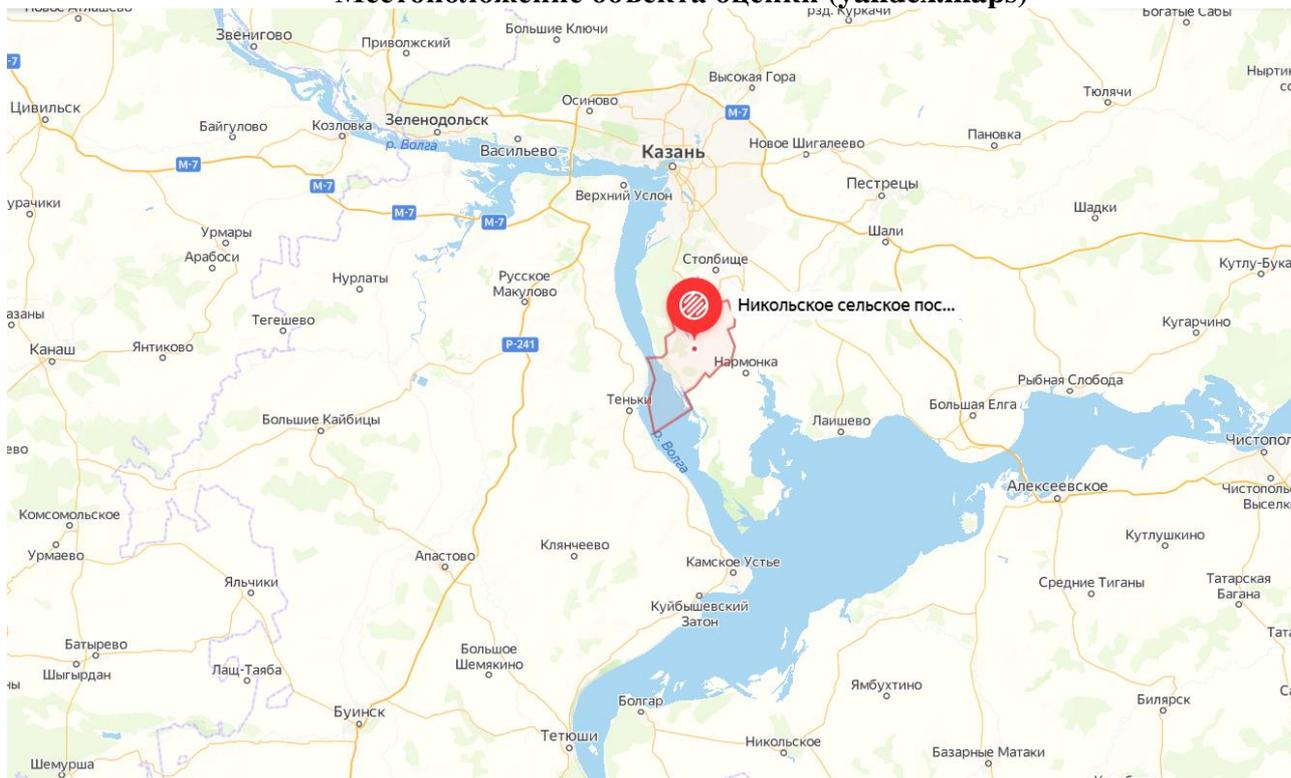
Количество самозанятых составляет 2947 человек.

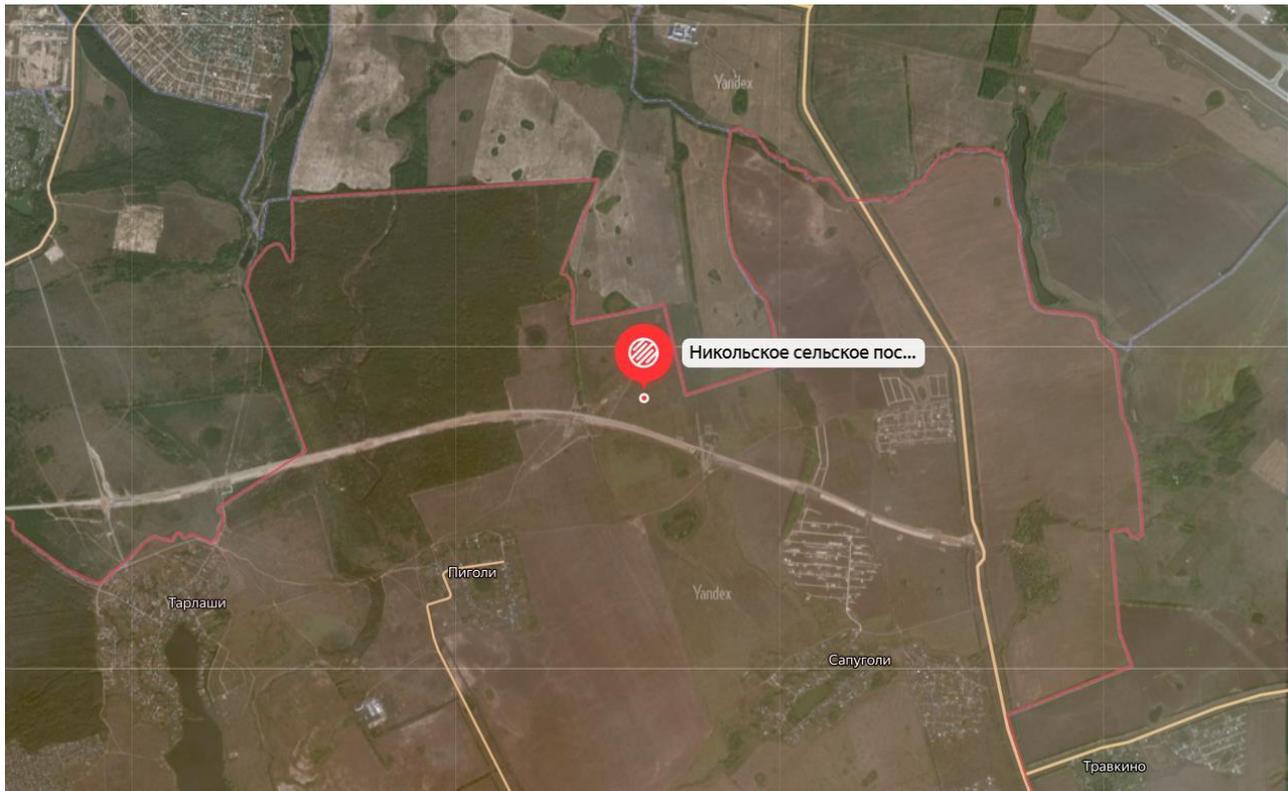
На текущую дату федеральными мерами поддержки воспользовались 41 субъект малого и среднего предпринимательства, «Фондом поддержки предпринимательства Республики Татарстан» налажена работа по выдаче микрозаймов.

481 предприниматель района (21,8%) работают на маркетплейсах OZON, Wildberries, Kazan – Express. Это направление все активнее развивается и используется предпринимателями нашего района.

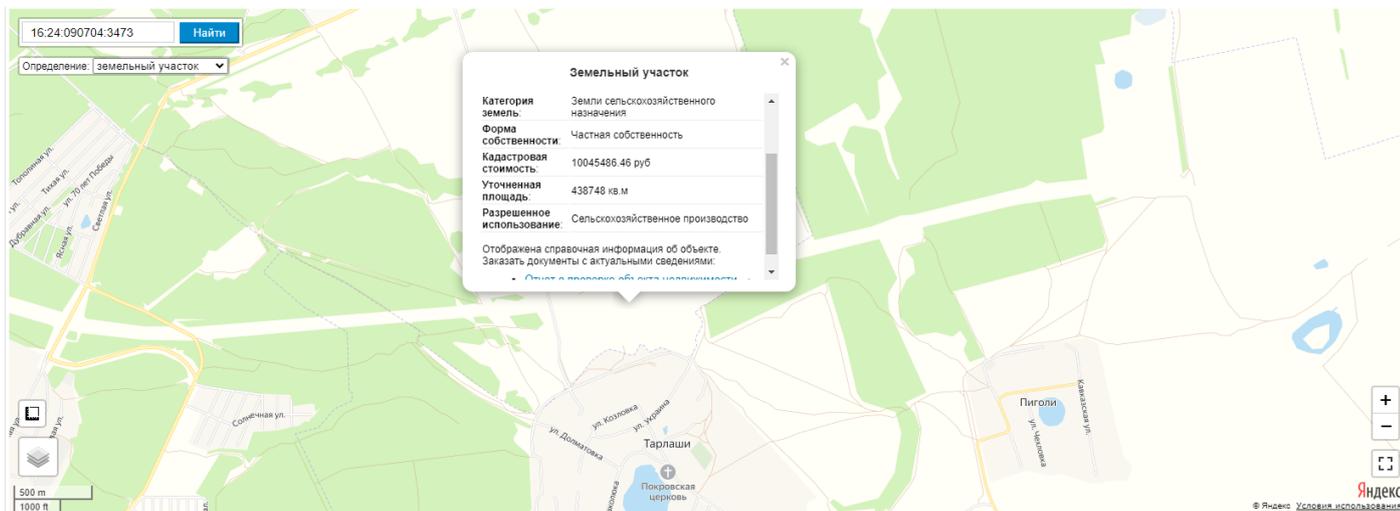
Источник информации: <https://laishevo.tatarstan.ru/index.htm/news/2112858.htm>

Местоположение объекта оценки (yandex.maps)





Земельный участок с кад. № 16:24:090704:3473 (<https://roscadastr.com/>)



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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 рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки. В связи с этим необходимо провести изучение текущего состояния рынка и определить его тенденции в краткосрочной перспективе.

Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости

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

Группа	Характеристика фактора	Фактор
		- стиль и уровень жизни
Политические, административные и юридические		- налоговая, финансовая политика; - предоставление разного рода льгот; - контроль землепользования, ставок арендной платы; - зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное; - строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные; - услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.; - правовые нормы и правила
Физические	Характеристики местоположения	- климат, ресурсы, топография, грунты, почва; - 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, общий вид, привлекательность и т.д.
	Характеристики зданий и сооружений	- количество; - тип, год и качество постройки; - 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.

9.1 Обзор макроэкономической ситуации в стране

Рыночная (справедливая) стоимость объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, общеэкономических показателей страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности стройматериалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке недвижимости и отражаются на уровне установления цен объектов, на объёмах предложения и спроса, объёмах сделок.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением;
2. Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене;
3. Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности предстоящего роста рынка: роста объёма продаж и роста цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к снижению продаж и цен.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития исследуются основные внешние и внутренние политические и экономические события, оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень финансово-кредитной системы, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо или косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Западной Европы, США и Японии (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США и НАТО по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики, инфляция и рецессия, огромные госдолги, дефицит госбюджетов и высокая вероятность дефолта, социальное расслоение и политический раскол общества.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной, и перспективной.

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	Янв-сент 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+3,0
2.	Инвестиции в основной капитал (18,3% от ВВП)	+8,6	+4,6	+10,0
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,8

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	янв-ноябрь 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,6
5.	Обрабатывающие производства		+0,3	+7,5
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	-1,6
7.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+8,1
8.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	0
8.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+13,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-0,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+0,6
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-4,3
	- Автомобильного (около 8%)	+5,0	+1,8	+22,1
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+5,9
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,3
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+12,5
13.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	+2,7
	- потребительская		+11,9	+5,7

(изменение в рублях)

		21/20 г., %	22/21г., %	янв-окт 23/22г., %
14.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	57244 руб. +11,5	65338 руб. +14,1	~73830 руб. +13,7
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,7

(изменение в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-окт 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах, в том числе:	в 2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+26,5
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,9% в общем объеме фин результатов)		-7,1
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,1%)		+6,1
	- Обрабатывающие производства (около 27,5%), в т.ч.:		-6,8
	- пищевых продуктов (около 2,4%)		+42,2
	- одежды		+24,7
	- производство нефтепродуктов (около 9,2%)		-0,7
	- химические производства (около 2,9%)		-56,1
	- металлургическое производство (около 4,7%)		-20,1
	- производство готовых металлических изделий (около 1,5%) (кроме машин и оборуд)		в 3,3р
	- Обеспечение электроэнергией (5,8%)		в 2,1р
	- Строительных (доля - около 2,4%), в том числе:		+85,7
	- строительство зданий,		+71,5
	- строительство инженерных сооружений		+53,5
	- Торговля оптовая (доля - около 10,1%)		+13,8
	- торговля розничная (доля - около 1,8%)		-8,1
	- Транспортировка и хранение (доля - около 6,4%)		+29,9
16.	Рентабельность активов в целом по отраслям:		+6,2
	- в том числе, по видам экономической деятельности (см. ниже). (при строительстве объектов недвижимости в той или иной отрасли экономики инвестор обоснованно ожидает уровень прибыльности своих инвестиций не ниже рентабельности активов по видам экономической деятельности)		

17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.11.	+3,3	+23,2
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,1 % от кредиторск задолж
18.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.12.	+10,0	+24,5
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+18,1	+30,5
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
19.	Международные резервы (ЗВР), на 22.12.23г.: 593,4 млрд. долл. США	-7,7	+2,0
20.	Фонд национального благосостояния на 01.12.23г.: 13,4 трлн. руб. или 151,1 млрд. долл. США (9,0 % от ВВП)	-18,8	+17,5
21.	Государственный внешний долг, на 01.12.23г. 53,3 млрд. долл. США	-3,9	-7,2

Другие показатели		2022	10.01.2024
22.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г. , %	+8,5	+16,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	58,95	89,92
24.	Нефть Brent (Urals ~ Brent *0,89)	93,09	78,14

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, 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 электроники, комплектующих узлов, запасных частей и пр. 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) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, обусловило рост инфляции, задолженности и снижение доходов. Как следствие, это привело к замедлению роста ВВП.

Вместе с тем, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет общая кредиторская задолженность организаций, увеличилась общая задолженность населения по кредитам.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. 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, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости: новых квартир - на 5%,

квартир вторичного рынка – на 5%,
индивидуальных домов – на 8%,
земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
торговых помещений и зданий – на 4%,
административных помещений и зданий – на 2%,
складских помещений и зданий – на 6%,
производственных помещений и зданий – на 3%.

Во втором полугодии 2023 года рост цен на рынке продолжился. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры. Всё это происходило на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

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) ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

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 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.

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких 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 и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные 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).

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 курса рубля, девальвации и высокой вероятности дефолта США и кризиса мировой экономики.

В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, 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 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:

Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>,
<https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
<https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
<https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.01.2024 года.

9.2 Основные тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан в 2023 году

Информационно-аналитический материал «Социально-экономическое положение Республики Татарстан» (январь-октябрь 2023 г.) 14.12.2023

1. Индекс промышленного производства составил 103,0% (январь-октябрь 2022 г. в % к январю-октябрю 2021 г. – 108,1%).

2. Денежные доходы (в среднем на душу населения в месяц) за январь-сентябрь 2023 г. выросли на 13,9% по сравнению с январем-сентябрем 2022 г. и составили 48 281 рубль.

3. Реальные денежные доходы в январе-сентябре 2023 г. составили 109,1% к соответствующему периоду 2022 г.

4. Средний размер назначенной месячной пенсии на 1 октября 2023 г. составил 19 458,1 рубля (на 1 октября 2022 г. – 18 216,6 руб., рост на 6,8%).

5. Реальный размер назначенной месячной пенсии на 1 октября 2023 г. составил 100,4% (на 1 октября 2022 г. – 104,0%).

6. Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата на предприятиях и в организациях, включая малое предпринимательство, за январь-сентябрь 2023 г. выросла по сравнению с январем-сентябрем 2022 г. на 18,1%, составив 59 222,3 рубля.

7. Реальная заработная плата за январь-сентябрь 2023 г. составила 113,1% по сравнению с январем-сентябрем 2022 г.

8. Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на 1 октября 2023 г. отсутствует.

9. Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости, уменьшилась с 5 535 человек на конец сентября 2023 г. до 5 286 человек на конец октября 2023 г. (на конец октября 2022 г. – 8 928 чел.).

10. Индекс потребительских цен в октябре 2023 г. по отношению к декабрю 2022 г. составил 105,6% (октябрь 2022 г. в % к декабрю 2021 г. – 110,5%).

При этом цены на продовольственные товары выросли на 5,4%, в том числе капуста свежая белокочанная подорожала на 38,9%, фрукты и цитрусовые – на 29,7%, яйца куриные – на 21,8%, сахар-песок – на 19,9%, яблоки – на 15,5%, морковь – на 14,9%, мясо и птица – на 14,1%, свекла столовая – на 13,3%, рыбопродукты – на 4,9% и др. На непродовольственные товары цены выросли на 4,6%, из них подорожали газовое моторное топливо на 54,2%, легковые автомобили – на 9,1%, бензин автомобильный – на 7,8%, медикаменты – на 6,8%, строительные материалы – на 5,4%, одежда и белье – на 4%, парфюмерно-косметические товары – на 3,6% и др. Стоимость оказываемых населению услуг увеличилась на 7,4%: услуги зарубежного туризма подорожали на 39%, услуги гостиниц и прочих мест проживания – на 33,1%, услуги пассажирского транспорта – на 14,1% (в

т.ч. городского пассажирского транспорта – на 13,8%), санаторно-оздоровительные услуги – на 13,2%, услуги организаций культуры – на 12,8%, услуги образования – на 9,1%, бытовые услуги – на 8,8%, экскурсионные услуги – на 8,4%, медицинские услуги – на 7,2%, услуги дошкольного воспитания – на 6,7%, жилищные услуги – на 6,1% (в т.ч. взносы на капитальный ремонт – на 8,9%), услуги почтовой связи – на 3% и др.

<https://proftat.ru/assets/mgr/socrazvitie/2023/infanalitmaterialyanvarsentyabr14122023.pdf>

9.3. 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.²

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

1. Вид передаваемых прав:

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

2. Тип рынка:

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

3. Местоположение:

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

4. Количественные характеристики:

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

5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.³

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

Классификация	Сегмент рынка	Тип рынка
Назначение (направление использования) объекта недвижимости	Незастроенные с/х земельные участки	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки площадью более 1 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 1 га	

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

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

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

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

вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

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

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

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

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

Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости для объекта оценки в Лаишевском р-не.

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Ссылка	РИ
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение	100 000	3 000 000	30	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_3668192496	Земельный участок в границах землепользования ООО ХЭРБИ, разрешенное использование для ведения сельскохозяйственного производства. Перевод в ИЖС тоже возможен. На участках есть газопровод, который демонтируется, есть соответствующие документы об этом и сроки. Земля по 5 га, собственники, все документы в порядке. Стоимость 1 га 3 млн. Участки ровные, хорошие, возле асфальтированной дороги.
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение в направлении автодороги Казань-Атабаево, в 300 метрах от основной трассы	40 000	2 500 000	63	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_1801744874	Земельный участок сельхозназначения площадью 4 га для ведения с/х производства. Отлично подойдет под размещение ангара, теплиц, склада или питомника. Место расположения участка Никольское сельское поселение в направлении автодороги Казань-Атабаево, в 300 метрах от основной трассы. Отличные подъездные пути в зимнее время года. Ровный, прямоугольной формы, рядом с лесопосадкой. В 25 км от г.Казань. В 5 км от участка строится развязка трассы М- 12, что даёт преимущество в логистике. Участок БЕЗ ОХРАННЫХ ЗОН. С 1 марта 2022 г. разрешено строительство на землях сельхозназначения объектов капитального строения, а также ЖИЛЫХ домов до 500 м2. Отмежеван, свидетельство зарегистрировано. СОБСТВЕННИК!!! Кадастровый номер 16:24:050802:1360 С вводом в эксплуатацию трассы М12 цена возрастёт. Успей приобрести участок по привлекательной цене.
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение	54 000	2 900 000	54	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_54_ga_snt_dnp_3167051953	Продам С/Х землю в 50 метрах от трассы М 12 Москва-Казань. Перспективный участок. Рядом: аэропорт, новая трасса, развязка. Подойдет под промышленное производство, базы, склады. Собственник. 16:24:110301:651
4	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	22 500	2 000 000	89	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/280731955/	продаю земельный участок сельхоз-назначения в н.п Курманаково участок вдоль дороги. площадь участка 8,4 ГА рядом Лаишево, Курманаково, Мысовский

Таким образом, диапазон цен на земельные участки по состоянию на дату оценки колеблется от 30,00 руб./кв.м. до 89,00 руб./кв.м. По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в местоположении, площади.

9.5. 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

успевают 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

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

Факторы влияния	Учитываемые факторы
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

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

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

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов.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 при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных. Величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 50%.	
Размер объекта	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.	
Инженерные коммуникации	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.	
Передаваемые права собственности	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.	
Условия финансовых расчетов при приобретении объектов	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:	
	- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости;	

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

Наименование	Значение
	- рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.

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

9.6. 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. По данным мониторинга цен на земельные участки в муниципальных образованиях Республики Татарстан, проведенном специалистами НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» по состоянию на 01.03.2023 г. рынок земельных участков достаточно развит

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

высокая – 1-2 мес.,

средняя – 3-6 мес.,

низкая - 7-18 мес.

При определении ликвидности объекта оценки Оценщиком были проанализированы факторы:

1. Местоположение: Республика Татарстан, Лаишевский район.
2. Тип: незастроенные земельные участки под с/х производство, а также земельные участки для дачного строительства, ведения садоводства.
3. Количество предложений на рынке: достаточное количество предложений.

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал ¹

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	11	7	6	7	8
2	Земельные участки населённых 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 населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	26	14	11	13	17
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	21	13	11	12	16

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

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

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

1. Типичный срок экспозиции составляет 8-21 месяцев.
2. Степень ликвидности объектов оценки - низкая.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Для определения рыночной стоимости недвижимого имущества, прежде всего, необходимо определить возможные пути его использования и выбрать наиболее эффективные из них.

Наиболее эффективное использование (далее по тексту - НЭИ) 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. Однако следует отметить, что анализ НЭИ не является абсолютным. Оно лишь отражает мнение Исполнителя в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа существующих рыночных условий и того объема информации, которым владеет Исполнитель.

Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость. Таким образом, вариант наиболее эффективного использования должен отвечать четырем критериям: -юридической допустимости;

- физической осуществимости;
- финансовой обеспеченности;
- максимальной продуктивности.

Физически возможные варианты использования.

На дату оценки помещения не используются. Однако, объемно-планировочное решение, техническое и физическое состояние делает физически возможным использование объекта оценки как административного в широком понимании, т.е. в соответствии с функциональным назначением.

Законодательно разрешенное использование

На дату оценки функционирование объекта не нарушало никакие имеющиеся законодательные ограничения. Вариант реконструкции объекта не рассматривается.

Варианты использования, приносящие прибыль.

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования объекта, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли.

Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность, из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся объектов оценки.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта⁵.

ВЫВОДЫ НЭИ

Принимая во внимание расположение объекта, окружение, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов является их использование по назначению - как земельных участков под с/х производство.

Данный факт выражает лишь мнение Оценщика, а не безусловный факт. Фактическое использование объекта оценки может отличаться от рекомендуемого.

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

11.1. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Как правило, при оценке **рыночной стоимости земельного участка** 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.

11.2.1. 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 единичными 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 единичными 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.

11.2.2. 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.

11.2.3 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.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный (рыночный) подход — это методический принцип определения стоимости путем выбора аналогов, для которых известны наиболее вероятные цены, сравнения объекта оценки с аналогами и установления различий между ними, внесения корректировок в цены аналогов и формулирования заключения о стоимости оцениваемого объекта исходя из скорректированных цен аналогов.

Это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемому объекту. При этом исходят из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены на аналогичные объекты служат отправной информацией для расчета стоимости данного объекта.

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

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

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

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности.
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;
- условия сделки;
- условия финансирования;

- местоположение и окружение;
- функциональное назначение, текущее использование, права иных лиц на объект оценки;
- физические характеристики (площадь, этажность и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта 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 сопоставимыми объектами недвижимости.

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

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

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

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:

1. Выбор района с развитым рынком

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

2. Выбор объектов аналогов.

Из всей приведенной в разделе «Анализ рынка...» рыночной выборки сопоставимых объектов Оценщиком были выбраны аналоги наиболее схожие по критерию совпадения ВРИ, близости даты, полноты информации, отсутствия дополнительных улучшений и обременений.

Сведения об объектах-аналогах для земельных участков в Лаишевском р-не

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Ссылка	РИ
1		100 000	3 000 000	30	31.01.2024г	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_3668192496	Земельный участок в границах землепользования ООО ХЭРБИ, разрешенное использование для ведения сельскохозяйственного производства. Перевод в ИЖС тоже возможен. На участках есть газопровод, который демонтируется, есть соответствующие документы об этом и сроки. Земля по 5 га, собственники, все документы в порядке. Стоимость 1 га 3 млн. Участки ровные, хорошие, возле асфальтированной дороги.
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение в направлении автодороги Казань-Атабаево, в 300 метрах от основной трассы	40 000	2 500 000	63	07.01.2024г	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_1801744874	Земельный участок сельхозназначения площадью 4 га для ведения с/х производства. Отлично подойдет под размещение ангара, теплиц, склада или питомника. Место расположения участка Никольское сельское поселение в направлении автодороги Казань-Атабаево, в 300 метрах от основной трассы. Отличные подъездные пути в зимнее время года. Ровный, прямоугольной формы, рядом с лесопосадкой. В 25 км от г.Казань. В 5 км от участка строится развязка трассы М-12, что даёт преимущество в логистике. Участок БЕЗ ОХРАННЫХ ЗОН. С 1 марта 2022 г. разрешено строительство на землях сельхозназначения объектов капитального строения, а также ЖИЛЫХ домов до 500 м2. Отмежеван, свидетельство зарегистрировано. СОБСТВЕННИК!!! Кадастровый номер 16:24:050802:1360 С вводом в эксплуатацию трассы М12 цена возрастет. Успей приобрести участок по привлекательной цене.

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Ссылка	РИ
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение	54 000	2 900 000	54	29.01.2024г	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_54_ga_snt_dnp_3167051953	Продам С/Х землю в 50 метрах от трассы М 12 Москва-Казань. Перспективный участок. Рядом: аэропорт, новая трасса, развязка. Подойдет под промышленное производство, базы, склады. Собственник. 16:24:110301:651

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

3. Выбор единицы сравнения.

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

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

4. Выбор параметров сравнения.

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

Выбранные объекты-аналоги расположены в черте города Казань, это земельные участки свободные от застройки, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, функциональное назначение – для сельскохозяйственного производства. Поскольку объект оценки имеет разрешенное использование под торговое здание, т.е. в широком смысле под строительство объектов нежилого непроизводственного назначения, в состав сопоставимых объектов были включены объекты с сопоставимым назначением.

Традиционно при оценке земельных участков корректировка проводится по следующим **параметрам (элементам сравнения)**:

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

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

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

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

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект и аналоги имеют одинаковые права, поправка не вносилась.

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

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг определена на основании данных «Справочника оценщика

недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2023г.» стр. 176

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%

Так как ВРИ объекта оценки – для с/х производства, принимается среднее значение скидки на торг по всем классам земельных участков с/х назначения. Среднее значение корректировки на торг для земель с/х назначения применялась в размере -12,6%

Дата сделки. Используемая информация о продаже земельных участков в данном отчете наиболее приближенная по дате из всей доступной оценщику информации. Корректировка на дату не вводилась, так как разница между датами не превышает нормального срока экспозиции объекта оценки. Типичный срок экспозиции для аналогичных участков составляет 8-21 месяцев. дата предложения не превышает средний срок экспозиции. Корректировка не требуется.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

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

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

Местоположение

Корректировка в зависимости от удаления от населенных пунктов

Корректировка определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2023г.» стр. 76

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 14

Отношение цен земельных участков с/х назначения с удалением от областного центра (самого дорогого населенного пункта региона)	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашню			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,82	0,79	0,86
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,74	0,70	0,78
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра	0,64	0,60	0,69

Объекты находятся в равном удалении от обл. центра. вне населенных пунктов. Корректировка не применялась.

Площадь.

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

Корректировка определена на основании данных некоммерческой организации Ассоциации Статриелт⁶:

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,742	-0,14	$Ks = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,698	-0,15	$Ks = (So/Sa)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,675	-0,18	$Ks = (So/Sa)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,656	-0,22	$Ks = (So/Sa)^{-0,22}$
Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,613	-0,26	$Ks = (So/Sa)^{-0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,688	-0,31	$Ks = (So/Sa)^{-0,31}$

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

$$Ks = (So/Sa)^n$$

Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

n – коэффициент торможения.

По остальным элементам сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

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

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

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

C_{об} – стоимость объекта оценки;

C_{ан} – стоимость аналога;

П – поправка.

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

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

C_{об} – стоимость объекта оценки;

C_{ан} – стоимость аналога;

П – поправка.

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

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

Расчет стоимости права выкупа земельного участка методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	A0	A1	A2	A3
Адрес		Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение в направлении автодороги Казань-Атабаево, в 300 метрах от основной трассы	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение
Цена сделки руб.	?	3 000 000,00	2 500 000,00	2 900 000,00
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	30,00	62,50	53,70
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-12,60	-12,60	-12,60
поправка, руб.		-3,78	-7,88	-6,77
с поправкой на торг, руб.		26,22	54,63	46,94
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка на объем прав,коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка на объем прав, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на объем прав, руб.		26,22	54,63	46,94
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на условия финансирования, руб.		26,22	54,63	46,94
Дата сделки	08.02.2024г	31.01.2024г	07.01.2024г	29.01.2024г
Поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		26,22	54,63	46,94
Расположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение в направлении автодороги Казань-Атабаево, в 300 метрах от основной трассы	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение
коэффициент		1,00	1,00	1,00
поправка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на местоположение, руб.		26,22	54,63	46,94
Удаленность от магистралей	удаленно	удаленно	удаленно	удаленно
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.		26,22	54,63	46,94

Разрешенное использование	с/х	с/х	с/х	с/х
		1,00	1,00	1,00
поправка на разрешенное использование, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на разрешенное использование, руб.		26,22	54,63	46,94
Площадь, м2	438 478,00	100 000,00	40 000,00	54 000,00
поправка на площадь,коэф.	-0,31	0,63	0,48	0,52
поправка на площадь, %		-36,76	-52,40	-47,76
поправка, руб.		-9,64	-28,62	-22,42
с поправкой на площадь, руб.		16,58	26,00	24,52
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.			
поправка на комм.,коэф.		1,00	1,00	1,00
поправка на наличие коммуникаций, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на наличие коммуникаций, руб.		16,58	26,00	24,52
Благоустройство и дорожная инфраструктура	нет	нет	нет	нет
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		16,58	26,00	24,52
Валовая коррекция, руб.		-13,42	-36,50	-29,18
Абсолютная валовая коррекция, %		49,36	65,00	60,36
Обратная величина валовой коррекции	0,052	0,02	0,02	0,02
Вес при согласовании	1,000	0,39	0,29	0,32
вклад в итоговую стоимость, руб.		6,43	7,66	7,78
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	21,90			
Стоимость объекта оценки, руб.	9 602 668,20			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. округленно	9 603 000,00			

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

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

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ

Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, по состоянию на 08.02.2024г. округленно составляет:

9 603 000 (Девять миллионов шестьсот три тысячи) руб.

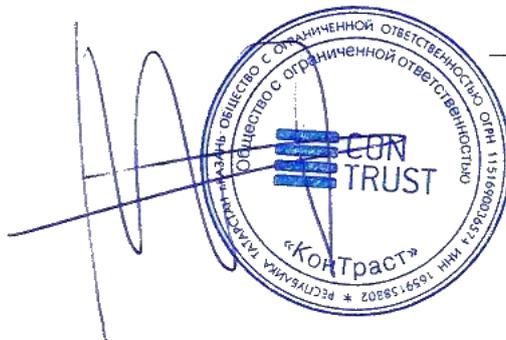
№п/п	Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	9 603 000

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

Оценщик

 Носова И.П.

Директор ООО «КонТраст»



Р.В. Ибрагимов

ПРИЛОЖЕНИЕ

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.01.2024, поступившего на рассмотрение 13.01.2024, 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: 45
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596			
Кадастровый номер:	16:24:090704:3473		
Номер кадастрового квартала:	16:24:090704		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.04.2021		
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, Песчано-Ковалинское сельское поселение .		
Площадь:	438748 +/- 464		
Кадастровая стоимость, руб.:	10045486.46		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:24:000000:7147, 16:24:000000:7189		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:090704:352		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Сельскохозяйственное производство		
Сведения о кадастровом инженере:	33285, образованием 2 земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 16:24:090704:352, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение, ДЗОИ/УИ-2020-1565, 2020-12-16		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0000056B7401CB38D2B376ACD8C8425108</p> <p>Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	
<p>Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:</p>	<p>Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4171 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов., вид/наименование: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4172 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц., вид/наименование: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4166 от 06.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах., вид/наименование: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4169 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны., вид/наименование: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4170 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта,</p>		
<p>Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:</p>	<p>дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта</p>		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576AC5DC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 2 контуров. Учетные номера контуров и их площади: 1 - 167483.28 кв.м, 2 - 271264.48 кв.м. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	

	<p>обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.04.2021; реквизиты документа-основания: распоряжение от 25.08.2023 № 2288-р выдан: Министерство земельных и имущественных отношений. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.04.2021; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 07.04.2022 № № 876 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому, и атомному надзору; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.04.2021; реквизиты документа-основания: распоряжение от 07.08.2014 № 1620-р выдан: Министерством земельных и имущественных отношений РТ; доверенность от 31.08.2018 № 1-30/13098 выдан: Министерством земельных и имущественных отношений РТ; письмо от 05.06.2019 № 3 выдан: ООО "Газпром Трансгаз Казань"; приказ от 16.12.2015 № 943 выдан: Минэкономразвития Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 17.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.11.2021; реквизиты</p>
--	---

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACD8C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	
		документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.11.2021; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 28.03.2023 № 456 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор).	
Получатель выписки:		Яковлев Станислав Юрьевич	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН 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 зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:090704:3473-16/130/2022-1 02.09.2022 13:09:06
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	02.09.2022 13:09:06	
	номер государственной регистрации:	16:24:090704:3473-16/130/2022-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.12.2015 по 30.06.2024 с 16.12.2015 по 30.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Соглашение об изъятии недвижимости для государственных нужд, выдан 23.08.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BВ056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 45	
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596	
Кадастровый номер:	16:24:090704:3473
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвижной 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 Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576ACDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
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: 45
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	

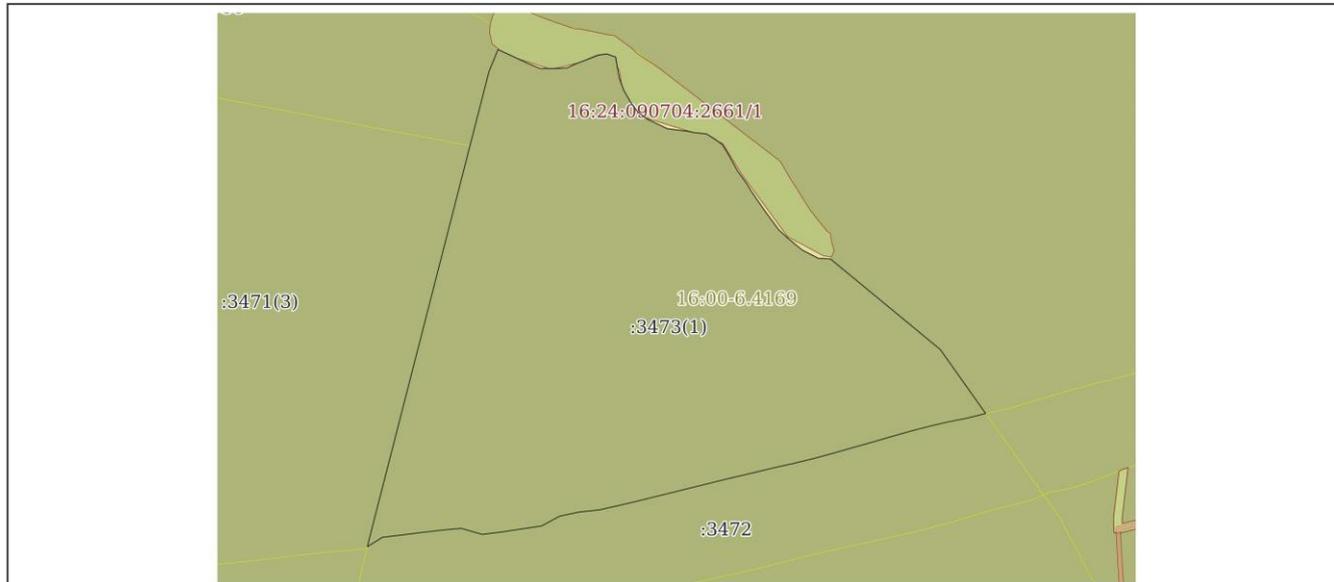
План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:20000 Условные обозначения:

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACD8C8425108 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 № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	



Масштаб 1:5000	Условные обозначения:		
----------------	-----------------------	--	--

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACD8C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ 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: 45
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACD8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ 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 3.1	Всего листов раздела 3.1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	115°8.7'	11.91	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	115°9.7'	21	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	112°40.6'	13.12	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	90°0.0'	8.29	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	90°0.0'	9.5	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	85°45.8'	8.93	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	65°5.0'	9.02	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	69°3.2'	12.34	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	68°19.7'	12.27	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	81°44.0'	8.28	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	109°12.2'	9.42	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	170°30.8'	11.65	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	169°25.3'	10.29	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	159°39.1'	12.88	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	150°1.0'	14.03	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	143°27.7'	11.77	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	126°28.4'	11.83	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	115°39.7'	21.84	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	97°3.1'	20.44	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	101°39.5'	6.43	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	96°13.6'	12.17	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	121°39.0'	9.74	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 8		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 45	
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596							
Кадастровый номер:				16:24:090704:3473			
1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.23	1.1.24	126°36.2'	9.49	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	149°7.0'	11.1	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	150°56.6'	19.54	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
26	1.1.26	1.1.27	144°11.4'	14.17	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.28	148°39.5'	9.61	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
28	1.1.28	1.1.29	145°45.0'	23.84	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
29	1.1.29	1.1.30	143°47.6'	23.68	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
30	1.1.30	1.1.31	133°4.9'	12.03	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
31	1.1.31	1.1.32	129°34.0'	18.96	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
32	1.1.32	1.1.33	117°21.2'	17.89	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
33	1.1.33	1.1.34	93°4.5'	12.12	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
34	1.1.34	1.1.35	129°43.6'	141.77	данные отсутствуют	16:24:090704:3464(1)	данные отсутствуют
35	1.1.35	1.1.36	144°50.0'	78.29	данные отсутствуют	16:24:090704:3464(1)	данные отсутствуют
36	1.1.36	1.1.37	255°40.1'	17.94	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
37	1.1.36	1.1.36			данные отсутствуют	16:24:090704:3463	данные отсутствуют
38	1.1.37	1.1.38	258°37.7'	20.03	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
39	1.1.38	1.1.39	256°47.5'	20	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
40	1.1.39	1.1.40	255°13.6'	20	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
41	1.1.40	1.1.41	254°6.1'	20.01	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
42	1.1.41	1.1.42	253°43.2'	20.01	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
43	1.1.42	1.1.43	254°11.5'	20.01	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
44	1.1.43	1.1.44	253°57.4'	20.01	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
45	1.1.44	1.1.45	254°40.3'	20.01	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
46	1.1.45	1.1.46	256°26.2'	20	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
47	1.1.46	1.1.47	257°21.2'	20.01	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
48	1.1.47	1.1.48	256°10.3'	20	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
49	1.1.48	1.1.49	256°53.7'	19.85	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
50	1.1.49	1.1.50	256°13.0'	19.73	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
51	1.1.50	1.1.51	255°58.7'	19.73	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 3 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------------

16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596	
Кадастровый номер:	16:24:090704:3473

1	2	3	4	5	6	7	8
52	1.1.51	1.1.52	255°57.0'	19.73	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
53	1.1.52	1.1.53	256°4.1'	19.73	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
54	1.1.53	1.1.54	255°52.3'	19.75	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
55	1.1.54	1.1.55	256°43.9'	19.74	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
56	1.1.55	1.1.56	257°11.3'	19.75	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
57	1.1.56	1.1.57	263°58.4'	19.81	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
58	1.1.57	1.1.58	258°0.8'	19.74	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
59	1.1.58	1.1.59	241°35.0'	20.76	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
60	1.1.59	1.1.60	261°32.3'	19.78	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
61	1.1.60	1.1.61	261°11.2'	19.77	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
62	1.1.61	1.1.62	262°53.2'	19.78	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
63	1.1.62	1.1.63	286°5.8'	21.78	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
64	1.1.63	1.1.64	264°35.6'	19.74	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
65	1.1.64	1.1.65	263°24.7'	19.7	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
66	1.1.65	1.1.66	262°49.4'	19.69	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
67	1.1.66	1.1.67	263°5.0'	19.68	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
68	1.1.67	1.1.68	237°40.6'	17.56	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
69	1.1.68	1.1.69	13°12.0'	7.31	данные отсутствуют	16:24:090704:3471(3)	адрес отсутствует
70	1.1.68	1.1.68			данные отсутствуют	16:24:090704:3470	данные отсутствуют
71	1.1.69	1.1.70	14°16.1'	483.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	1.1.70	1.1.1	22°13.8'	23.6	данные отсутствуют	16:24:090704:2738	адрес отсутствует
73	2.1.1	2.1.2	90°0.0'	0.05	данные отсутствуют	16:24:090704:3470, 16:24:090704:3472, 16:24:090704:3471(4)	данные отсутствуют; адрес отсутствует
74	2.1.2	2.1.3	82°11.1'	5.15	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
75	2.1.3	2.1.4	82°25.6'	20.26	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
76	2.1.4	2.1.5	83°6.8'	20.27	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
77	2.1.5	2.1.6	82°34.2'	20.26	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
78	2.1.6	2.1.7	81°52.9'	20.25	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
79	2.1.7	2.1.8	82°10.4'	20.27	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН 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	

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 4 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 8		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 45	
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596							
Кадастровый номер:				16:24:090704:3473			
1	2	3	4	5	6	7	8
80	2.1.8	2.1.9	80°11.6'	20.26	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
81	2.1.9	2.1.10	79°35.6'	20.26	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
82	2.1.10	2.1.11	80°58.0'	20.25	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
83	2.1.11	2.1.12	80°34.2'	20.26	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
84	2.1.12	2.1.13	80°25.3'	20.25	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
85	2.1.13	2.1.14	104°27.9'	22.38	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
86	2.1.14	2.1.15	80°55.1'	20.33	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
87	2.1.15	2.1.16	80°50.0'	20.34	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
88	2.1.16	2.1.17	79°22.2'	20.33	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
89	2.1.17	2.1.18	78°53.0'	20.33	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
90	2.1.18	2.1.19	78°46.4'	20.34	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
91	2.1.19	2.1.20	78°51.7'	20.34	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
92	2.1.20	2.1.21	77°30.5'	20.34	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
93	2.1.21	2.1.22	77°39.4'	20.35	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
94	2.1.22	2.1.23	77°20.2'	20.34	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
95	2.1.23	2.1.24	75°14.1'	20.21	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
96	2.1.24	2.1.25	75°8.2'	20	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
97	2.1.25	2.1.26	76°1.6'	20	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
98	2.1.26	2.1.27	77°47.8'	20.01	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
99	2.1.27	2.1.28	77°40.7'	20.01	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
100	2.1.28	2.1.29	77°16.1'	20.01	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
101	2.1.29	2.1.30	77°35.3'	20.01	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
102	2.1.30	2.1.31	77°14.1'	20	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
103	2.1.31	2.1.32	75°40.3'	20	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
104	2.1.32	2.1.33	74°38.2'	20	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
105	2.1.33	2.1.34	72°32.0'	20.02	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
106	2.1.34	2.1.35	73°38.3'	20.02	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
107	2.1.35	2.1.36	75°43.6'	20	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
108	2.1.36	2.1.37	76°1.6'	20	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН 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	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 5 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------------

16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596	
---------------------------------------	--

Кадастровый номер:	16:24:090704:3473
--------------------	-------------------

1	2	3	4	5	6	7	8
109	2.1.37	2.1.38	65°12.2'	13.62	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
110	2.1.38	2.1.39	144°49.4'	27.69	данные отсутствуют	16:24:090704:3464(2)	данные отсутствуют
111	2.1.38	2.1.38			данные отсутствуют	16:24:090704:3463	данные отсутствуют
112	2.1.39	2.1.40	152°9.4'	119.98	данные отсутствуют	16:24:090704:3464(2)	данные отсутствуют
113	2.1.40	2.1.41	237°44.4'	33.12	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
114	2.1.40	2.1.40			данные отсутствуют	16:24:000000:5758(3)	данные отсутствуют
115	2.1.41	2.1.42	235°24.5'	1.06	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
116	2.1.42	2.1.43	237°41.2'	28.4	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
117	2.1.43	2.1.44	139°42.6'	38.32	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
118	2.1.44	2.1.45	152°27.3'	30.08	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
119	2.1.45	2.1.46	167°9.1'	8.54	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
120	2.1.46	2.1.47	185°7.3'	13.33	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
121	2.1.47	2.1.48	195°56.4'	13.87	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
122	2.1.48	2.1.49	208°57.3'	14.48	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
123	2.1.49	2.1.50	213°35.9'	6.87	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
124	2.1.50	2.1.51	220°45.2'	36	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
125	2.1.51	2.1.52	201°58.1'	17.13	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
126	2.1.52	2.1.53	174°57.2'	7.05	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
127	2.1.53	2.1.54	160°40.9'	38.36	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
128	2.1.54	2.1.55	169°4.3'	20.68	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
129	2.1.55	2.1.56	180°0.0'	6.43	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
130	2.1.56	2.1.57	198°3.0'	14.59	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
131	2.1.57	2.1.58	205°10.9'	14.81	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
132	2.1.58	2.1.59	221°35.0'	14.48	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
133	2.1.59	2.1.60	218°1.3'	14.43	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
134	2.1.60	2.1.61	224°43.3'	11.65	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
135	2.1.61	2.1.62	236°35.4'	9.08	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
136	2.1.62	2.1.63	265°29.2'	2.29	данные отсутствуют	16:24:090704:354	адрес отсутствует
137	2.1.63	2.1.64	303°57.2'	16.35	данные отсутствуют	16:24:090704:354	адрес отсутствует

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACD8425108 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 № 6 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------------

16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596	
Кадастровый номер:	16:24:090704:3473

1	2	3	4	5	6	7	8
138	2.1.63	2.1.63			данные отсутствуют	16:24:050801:2126	адрес отсутствует
139	2.1.64	2.1.65	299°12.4'	20.86	данные отсутствуют	16:24:090704:354	адрес отсутствует
140	2.1.65	2.1.66	291°50.2'	21.21	данные отсутствуют	16:24:090704:354	адрес отсутствует
141	2.1.66	2.1.67	284°15.6'	21.15	данные отсутствуют	16:24:090704:354	адрес отсутствует
142	2.1.67	2.1.68	283°2.5'	1.82	данные отсутствуют	16:24:090704:354	адрес отсутствует
143	2.1.68	2.1.69	312°9.1'	4.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
144	2.1.68	2.1.68			данные отсутствуют	16:24:050601:11522	адрес отсутствует
145	2.1.69	2.1.70	310°35.3'	19.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	2.1.70	2.1.71	303°46.1'	26.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
147	2.1.71	2.1.72	292°49.9'	11.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
148	2.1.72	2.1.73	277°27.2'	19.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
149	2.1.73	2.1.74	268°54.9'	28.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
150	2.1.74	2.1.75	263°55.7'	23.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
151	2.1.75	2.1.76	264°5.2'	24.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
152	2.1.76	2.1.77	271°37.1'	19.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
153	2.1.77	2.1.78	294°10.0'	9.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
154	2.1.78	2.1.79	319°19.9'	16.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
155	2.1.79	2.1.80	327°27.9'	13.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
156	2.1.80	2.1.81	313°7.6'	13.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
157	2.1.81	2.1.82	284°51.7'	7.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
158	2.1.82	2.1.83	261°41.9'	7.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
159	2.1.83	2.1.84	249°4.3'	4.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
160	2.1.84	2.1.85	220°56.5'	8.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
161	2.1.85	2.1.86	195°58.4'	14.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
162	2.1.86	2.1.87	200°0.1'	18.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
163	2.1.87	2.1.88	204°30.9'	15.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
164	2.1.88	2.1.89	215°32.0'	12.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
165	2.1.89	2.1.90	229°28.0'	9.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
166	2.1.90	2.1.91	238°58.4'	12.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACD8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 7 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------------

16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596	
---------------------------------------	--

Кадастровый номер:	16:24:090704:3473
--------------------	-------------------

1	2	3	4	5	6	7	8
167	2.1.91	2.1.92	264°37.9'	10.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
168	2.1.92	2.1.93	273°19.6'	8.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
169	2.1.93	2.1.94	279°50.5'	17.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
170	2.1.94	2.1.95	287°25.9'	20.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
171	2.1.95	2.1.96	290°18.8'	20.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
172	2.1.96	2.1.97	279°30.9'	21.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
173	2.1.97	2.1.98	281°22.4'	17.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
174	2.1.98	2.1.99	273°57.6'	14.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
175	2.1.99	2.1.100	261°55.7'	14.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
176	2.1.100	2.1.101	248°31.6'	12.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
177	2.1.101	2.1.102	239°11.3'	15.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
178	2.1.102	2.1.103	236°26.8'	28.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
179	2.1.103	2.1.104	235°24.5'	17.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
180	2.1.104	2.1.105	229°0.3'	41.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
181	2.1.105	2.1.106	225°21.7'	34.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
182	2.1.106	2.1.107	224°59.2'	29.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
183	2.1.107	2.1.108	221°23.8'	8.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
184	2.1.108	2.1.109	225°27.7'	57.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
185	2.1.109	2.1.110	224°12.2'	56.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
186	2.1.110	2.1.111	223°37.7'	30.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
187	2.1.111	2.1.112	225°52.0'	4.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
188	2.1.112	2.1.113	338°19.7'	5.77	данные отсутствуют	16:24:090704:353	адрес отсутствует
189	2.1.112	2.1.112			данные отсутствуют	16:24:050601:11522	адрес отсутствует
190	2.1.113	2.1.114	338°20.0'	1.57	данные отсутствуют	16:24:090704:353	адрес отсутствует
191	2.1.114	2.1.115	338°9.6'	2.77	данные отсутствуют	16:24:090704:353	адрес отсутствует
192	2.1.115	2.1.116	334°14.6'	5.71	данные отсутствуют	16:24:090704:353	адрес отсутствует
193	2.1.116	2.1.117	333°33.2'	4.29	данные отсутствуют	16:24:090704:353	адрес отсутствует
194	2.1.117	2.1.118	336°12.8'	5.63	данные отсутствуют	16:24:090704:353	адрес отсутствует
195	2.1.118	2.1.119	335°41.9'	9.96	данные отсутствуют	16:24:090704:353	адрес отсутствует

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACD8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 8 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 8		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 45	
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596							
Кадастровый номер:				16:24:090704:3473			
1	2	3	4	5	6	7	8
196	2.1.119	2.1.120	336°32.3'	10.57	данные отсутствуют	16:24:090704:353	адрес отсутствует
197	2.1.120	2.1.121	358°56.6'	49.94	данные отсутствуют	16:24:090704:3471(4)	адрес отсутствует
198	2.1.120	2.1.120			данные отсутствуют	16:24:090704:3607(2)	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Тельмана, д.40, кв.4
199	2.1.121	2.1.122	8°36.8'	195.75	данные отсутствуют	16:24:090704:3471(4)	адрес отсутствует
200	2.1.122	2.1.1	13°13.0'	207.1	данные отсутствуют	16:24:090704:3471(4)	адрес отсутствует

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ 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: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК - 16, 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	452079.67	1306399.3	Закрепление отсутствует	0.2
2	452074.61	1306410.08	Закрепление отсутствует	0.2
3	452065.68	1306429.09	Закрепление отсутствует	0.2
4	452060.62	1306441.2	Закрепление отсутствует	0.2
5	452060.62	1306449.49	Закрепление отсутствует	0.2
6	452060.62	1306458.99	Закрепление отсутствует	0.2
7	452061.28	1306467.9	Закрепление отсутствует	0.2
8	452065.08	1306476.08	Закрепление отсутствует	0.2
9	452069.49	1306487.6	Закрепление отсутствует	0.2
10	452074.02	1306499	Закрепление отсутствует	0.2
11	452075.21	1306507.19	Закрепление отсутствует	0.2
12	452072.11	1306516.09	Закрепление отсутствует	0.2
13	452060.62	1306518.01	Закрепление отсутствует	0.2
14	452050.5	1306519.9	Закрепление отсутствует	0.2
15	452038.42	1306524.38	Закрепление отсутствует	0.2
16	452026.27	1306531.39	Закрепление отсутствует	0.2
17	452016.81	1306538.4	Закрепление отсутствует	0.2
18	452009.78	1306547.91	Закрепление отсутствует	0.2
19	452000.32	1306567.6	Закрепление отсутствует	0.2
20	451997.81	1306587.89	Закрепление отсутствует	0.2
21	451996.51	1306594.19	Закрепление отсутствует	0.2
22	451995.19	1306606.29	Закрепление отсутствует	0.2

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACD8C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------------

16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596	
Кадастровый номер:	16:24:090704:3473

1	2	3	4	5
23	451990.08	1306614.58	Закрепление отсутствует	0.2
24	451984.42	1306622.2	Закрепление отсутствует	0.2
25	451974.89	1306627.9	Закрепление отсутствует	0.2
26	451957.81	1306637.39	Закрепление отсутствует	0.2
27	451946.32	1306645.68	Закрепление отсутствует	0.2
28	451938.11	1306650.68	Закрепление отсутствует	0.2
29	451918.4	1306664.1	Закрепление отсутствует	0.2
30	451899.29	1306678.09	Закрепление отсутствует	0.2
31	451891.07	1306686.88	Закрепление отсутствует	0.2
32	451878.99	1306701.5	Закрепление отсутствует	0.2
33	451870.77	1306717.39	Закрепление отсутствует	0.2
34	451870.12	1306729.49	Закрепление отсутствует	0.2
35	451779.51	1306838.53	Закрепление отсутствует	0.2
36	451715.51	1306883.62	Закрепление отсутствует	0.2
37	451711.07	1306866.24	Закрепление отсутствует	0.2
38	451707.12	1306846.6	Закрепление отсутствует	0.2
39	451702.55	1306827.13	Закрепление отсутствует	0.2
40	451697.45	1306807.79	Закрепление отсутствует	0.2
41	451691.97	1306788.55	Закрепление отсутствует	0.2
42	451686.36	1306769.34	Закрепление отсутствует	0.2
43	451680.91	1306750.09	Закрепление отсутствует	0.2
44	451675.38	1306730.86	Закрепление отсутствует	0.2
45	451670.09	1306711.56	Закрепление отсутствует	0.2
46	451665.4	1306692.12	Закрепление отсутствует	0.2
47	451661.02	1306672.6	Закрепление отсутствует	0.2
48	451656.24	1306653.18	Закрепление отсутствует	0.2
49	451651.74	1306633.85	Закрепление отсутствует	0.2
50	451647.04	1306614.69	Закрепление отсутствует	0.2
51	451642.26	1306595.55	Закрепление отсутствует	0.2

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН 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 3.2	Всего листов раздела 3.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	

1	2	3	4	5
52	451637.47	1306576.41	Закрепление отсутствует	0.2
53	451632.72	1306557.26	Закрепление отсутствует	0.2
54	451627.9	1306538.11	Закрепление отсутствует	0.2
55	451623.37	1306518.9	Закрепление отсутствует	0.2
56	451618.99	1306499.64	Закрепление отсутствует	0.2
57	451616.91	1306479.94	Закрепление отсутствует	0.2
58	451612.81	1306460.63	Закрепление отсутствует	0.2
59	451602.93	1306442.37	Закрепление отсутствует	0.2
60	451600.02	1306422.81	Закрепление отсутствует	0.2
61	451596.99	1306403.27	Закрепление отсутствует	0.2
62	451594.54	1306383.64	Закрепление отсутствует	0.2
63	451600.58	1306362.71	Закрепление отсутствует	0.2
64	451598.72	1306343.06	Закрепление отсутствует	0.2
65	451596.46	1306323.49	Закрепление отсутствует	0.2
66	451594	1306303.95	Закрепление отсутствует	0.2
67	451591.63	1306284.41	Закрепление отсутствует	0.2
68	451582.24	1306269.57	Закрепление отсутствует	0.2
69	451589.36	1306271.24	Закрепление отсутствует	0.2
70	452057.82	1306390.37	Закрепление отсутствует	0.2
1	452079.67	1306399.3	Закрепление отсутствует	0.2
1	451499.44	1306250.13	Закрепление отсутствует	0.2
2	451499.44	1306250.18	Закрепление отсутствует	0.2
3	451500.14	1306255.28	Закрепление отсутствует	0.2
4	451502.81	1306275.36	Закрепление отсутствует	0.2
5	451505.24	1306295.48	Закрепление отсутствует	0.2
6	451507.86	1306315.57	Закрепление отсутствует	0.2
7	451510.72	1306335.62	Закрепление отсутствует	0.2
8	451513.48	1306355.7	Закрепление отсутствует	0.2
9	451516.93	1306375.66	Закрепление отсутствует	0.2

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН 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 № 4 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------------

16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596	
Кадастровый номер:	16:24:090704:3473

1	2	3	4	5
10	451520.59	1306395.59	Закрепление отсутствует	0.2
11	451523.77	1306415.59	Закрепление отсутствует	0.2
12	451527.09	1306435.58	Закрепление отсутствует	0.2
13	451530.46	1306455.55	Закрепление отсутствует	0.2
14	451524.87	1306477.22	Закрепление отсутствует	0.2
15	451528.08	1306497.3	Закрепление отсутствует	0.2
16	451531.32	1306517.38	Закрепление отсутствует	0.2
17	451535.07	1306537.36	Закрепление отсутствует	0.2
18	451538.99	1306557.31	Закрепление отсутствует	0.2
19	451542.95	1306577.26	Закрепление отсутствует	0.2
20	451546.88	1306597.22	Закрепление отсутствует	0.2
21	451551.28	1306617.08	Закрепление отсутствует	0.2
22	451555.63	1306636.96	Закрепление отсутствует	0.2
23	451560.09	1306656.81	Закрепление отсутствует	0.2
24	451565.24	1306676.35	Закрепление отсутствует	0.2
25	451570.37	1306695.68	Закрепление отсутствует	0.2
26	451575.2	1306715.09	Закрепление отсутствует	0.2
27	451579.43	1306734.65	Закрепление отсутствует	0.2
28	451583.7	1306754.2	Закрепление отсутствует	0.2
29	451588.11	1306773.72	Закрепление отсутствует	0.2
30	451592.41	1306793.26	Закрепление отсутствует	0.2
31	451596.83	1306812.77	Закрепление отсутствует	0.2
32	451601.78	1306832.15	Закрепление отсутствует	0.2
33	451607.08	1306851.44	Закрепление отсутствует	0.2
34	451613.09	1306870.54	Закрепление отсутствует	0.2
35	451618.73	1306889.75	Закрепление отсутствует	0.2
36	451623.66	1306909.13	Закрепление отсутствует	0.2
37	451628.49	1306928.54	Закрепление отсутствует	0.2
38	451634.2	1306940.9	Закрепление отсутствует	0.2

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН 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 № 5 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------------

16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596	
Кадастровый номер:	16:24:090704:3473

1	2	3	4	5
39	451611.57	1306956.85	Закрепление отсутствует	0.2
40	451505.48	1307012.89	Закрепление отсутствует	0.2
41	451487.8	1306984.88	Закрепление отсутствует	0.2
42	451487.2	1306984.01	Закрепление отсутствует	0.2
43	451472.02	1306960.01	Закрепление отсутствует	0.2
44	451442.79	1306984.79	Закрепление отсутствует	0.2
45	451416.12	1306998.7	Закрепление отсутствует	0.2
46	451407.79	1307000.6	Закрепление отсутствует	0.2
47	451394.51	1306999.41	Закрепление отсутствует	0.2
48	451381.17	1306995.6	Закрепление отсутствует	0.2
49	451368.5	1306988.59	Закрепление отсутствует	0.2
50	451362.78	1306984.79	Закрепление отсутствует	0.2
51	451335.51	1306961.29	Закрепление отсутствует	0.2
52	451319.62	1306954.88	Закрепление отсутствует	0.2
53	451312.6	1306955.5	Закрепление отсутствует	0.2
54	451276.4	1306968.19	Закрепление отсутствует	0.2
55	451256.1	1306972.11	Закрепление отсутствует	0.2
56	451249.67	1306972.11	Закрепление отсутствует	0.2
57	451235.8	1306967.59	Закрепление отсутствует	0.2
58	451222.4	1306961.29	Закрепление отсутствует	0.2
59	451211.57	1306951.68	Закрепление отсутствует	0.2
60	451200.2	1306942.79	Закрепление отсутствует	0.2
61	451191.92	1306934.59	Закрепление отсутствует	0.2
62	451186.92	1306927.01	Закрепление отсутствует	0.2
63	451186.74	1306924.73	Закрепление отсутствует	0.2
64	451195.87	1306911.17	Закрепление отсутствует	0.2
65	451206.05	1306892.96	Закрепление отсутствует	0.2
66	451213.94	1306873.27	Закрепление отсутствует	0.2
67	451219.15	1306852.77	Закрепление отсутствует	0.2

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН 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	

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 6 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 7		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596				
Кадастровый номер:			16:24:090704:3473	
1	2	3	4	5
68	451219.56	1306851	Закрепление отсутствует	0.2
69	451222.52	1306847.73	Закрепление отсутствует	0.2
70	451235.02	1306833.14	Закрепление отсутствует	0.2
71	451249.49	1306811.5	Закрепление отсутствует	0.2
72	451254.02	1306800.74	Закрепление отсутствует	0.2
73	451256.52	1306781.63	Закрепление отсутствует	0.2
74	451255.98	1306753.12	Закрепление отсутствует	0.2
75	451253.48	1306729.62	Закрепление отсутствует	0.2
76	451250.98	1306705.48	Закрепление отсутствует	0.2
77	451251.52	1306686.38	Закрепление отсутствует	0.2
78	451255.5	1306677.51	Закрепление отсутствует	0.2
79	451268	1306666.77	Закрепление отсутствует	0.2
80	451279.02	1306659.74	Закрепление отсутствует	0.2
81	451288.48	1306649.64	Закрепление отсутствует	0.2
82	451290.51	1306641.99	Закрепление отсутствует	0.2
83	451289.49	1306635	Закрепление отсутствует	0.2
84	451288.01	1306631.13	Закрепление отсутствует	0.2
85	451281.52	1306625.5	Закрепление отсутствует	0.2
86	451268	1306621.63	Закрепление отсутствует	0.2
87	451250.5	1306615.26	Закрепление отсутствует	0.2
88	451236.51	1306608.88	Закрепление отсутствует	0.2
89	451225.98	1306601.36	Закрепление отсутствует	0.2
90	451220.02	1306594.39	Закрепление отсутствует	0.2
91	451213.47	1306583.5	Закрепление отсутствует	0.2
92	451212.52	1306573.39	Закрепление отсутствует	0.2
93	451213	1306565.13	Закрепление отсутствует	0.2
94	451215.97	1306548.01	Закрепление отсутствует	0.2
95	451221.98	1306528.87	Закрепление отсутствует	0.2
96	451229.01	1306509.88	Закрепление отсутствует	0.2

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACD8C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 7 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 7		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596				
Кадастровый номер:			16:24:090704:3473	
1	2	3	4	5
97	451232.53	1306488.88	Закрепление отсутствует	0.2
98	451235.98	1306471.73	Закрепление отсутствует	0.2
99	451236.99	1306457.14	Закрепление отсутствует	0.2
100	451235.02	1306443.25	Закрепление отсутствует	0.2
101	451230.5	1306431.76	Закрепление отсутствует	0.2
102	451222.52	1306418.38	Закрепление отсутствует	0.2
103	451206.51	1306394.24	Закрепление отсутствует	0.2
104	451196.51	1306379.74	Закрепление отсутствует	0.2
105	451169.48	1306348.64	Закрепление отсутствует	0.2
106	451145.01	1306323.86	Закрепление отсутствует	0.2
107	451124	1306302.86	Закрепление отсутствует	0.2
108	451117.5	1306297.13	Закрепление отсутствует	0.2
109	451077.5	1306256.48	Закрепление отсутствует	0.2
110	451037.02	1306217.11	Закрепление отсутствует	0.2
111	451014.99	1306196.11	Закрепление отсутствует	0.2
112	451012.06	1306193.09	Закрепление отсутствует	0.2
113	451017.42	1306190.96	Закрепление отсутствует	0.2
114	451018.88	1306190.38	Закрепление отсутствует	0.2
115	451021.45	1306189.35	Закрепление отсутствует	0.2
116	451026.59	1306186.87	Закрепление отсутствует	0.2
117	451030.43	1306184.96	Закрепление отсутствует	0.2
118	451035.58	1306182.69	Закрепление отсутствует	0.2
119	451044.66	1306178.59	Закрепление отсутствует	0.2
120	451054.36	1306174.38	Закрепление отсутствует	0.2
121	451104.29	1306173.46	Закрепление отсутствует	0.2
122	451297.83	1306202.78	Закрепление отсутствует	0.2
1	451499.44	1306250.13	Закрепление отсутствует	0.2

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACD8C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ 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	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	

План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 16:24:090704:3473/1

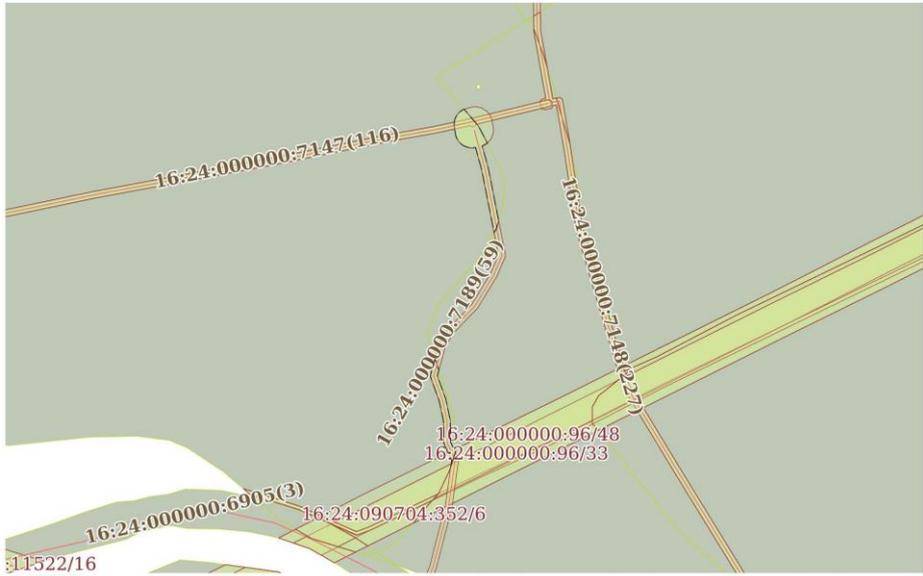


Масштаб 1:5000 Условные обозначения:

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	<small>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACD8C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:24:090704:3473/3	
Масштаб 1:5000	Условные обозначения:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACD8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:24:090704:3473/4	
			
Масштаб 1:3000		Условные обозначения:	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	<small>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACD8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
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 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 45		
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596		
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
16:24:090704:3473/1	3190	16:24-6.501
16:24:090704:3473/3	1015	16:24-6.1676
16:24:090704:3473/4	713	16:24-6.1123
16:24:090704:3473/5	8058	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 28.03.2023 № 456 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г."О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 16:24-6.1738; Вид

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	
		объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: ВКЛ 10 кВ ф.09 ПС Пигали; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: ВКЛ 10 кВ ф.09 ПС Пигали	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 25.08.2023 № 2288-р выдан: Министерство земельных и имущественных отношений; Содержание ограничения (обременения): В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, согласно пункту 14 Постановления Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей": На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 Правил: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.; Реестровый номер границы: 16:24-6.501; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона газораспределительных сетей (газопровод инв. №9188); Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 1	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 07.04.2022 № № 876 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому, и атомному надзору; Содержание ограничения (обременения): Ограничения на использование объекта: В охранных зонах запрещается: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	
		<p>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 тралями (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: 16:24-6.1676; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона «КЛ 10 кВ ф.15 ПС Пиголи»; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 1</p>	
	Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 07.08.2014 № 1620-р выдан: Министерством земельных и имущественных отношений РТ; доверенность от 31.08.2018 № 1-30/13098 выдан: Министерством земельных и имущественных отношений РТ; письмо от 05.06.2019 № 3 выдан: ООО "Газпром Трансгаз Казань"; приказ от 16.12.2015 № 943 выдан: Минэкономразвития Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничения в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей": На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения),</p>	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	
		<p>которыми запрещается лицам: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению поврежденных газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погребов, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.; Реестровый номер границы: 16:24-6.1123; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона газораспределительных сетей (газопровод инв.№9118); Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 1</p>	
	Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4166; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта</p>	
	Весь	<p>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</p>	

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
<p>Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	<p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p>	<p>ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</p>

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	
		методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4169; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4170; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4171; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4172; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ 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 4.2	Всего листов раздела 4.2: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 16:24:090704:3473/1

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	451447.24	1306981.01	-	-
2	451443.84	1306983.9	-	-
3	451443.72	1306983.42	-	-
4	451443.5	1306983.34	-	-
5	451443.32	1306983.24	-	-
6	451443.16	1306983.13	-	-
7	451443	1306983	-	-
8	451442.86	1306982.86	-	-
9	451442.73	1306982.7	-	-
10	451442.62	1306982.53	-	-
11	451442.53	1306982.35	-	-
12	451442.45	1306982.16	-	-
13	451442.4	1306981.97	-	-
14	451442.36	1306981.77	-	-
15	451442.35	1306981.57	-	-
16	451442.36	1306981.36	-	-
17	451442.38	1306981.16	-	-
18	451442.43	1306980.96	-	-
19	451442.5	1306980.77	-	-
20	451442.58	1306980.59	-	-
21	451442.68	1306980.42	-	-

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	<small>Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACD8C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
----------------------	------------------------------	-------------------	--------------------------

16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596

Кадастровый номер: 16:24:090704:3473

1	2	3	4	5
22	451442.8	1306980.25	-	-
23	451442.96	1306980.09	-	-
24	451438.44	1306959.14	-	-
25	451433.5	1306931.69	-	-
26	451426.94	1306899.23	-	-
27	451418.81	1306859.73	-	-
28	451412.66	1306826.5	-	-
29	451404.74	1306785	-	-
30	451399.45	1306756.3	-	-
31	451383.02	1306678.44	-	-
32	451374.91	1306638.42	-	-
33	451366.42	1306599.38	-	-
34	451361.89	1306576.93	-	-
35	451356.98	1306555.42	-	-
36	451349.05	1306522.36	-	-
37	451343.7	1306494.83	-	-
38	451336.64	1306462.97	-	-
39	451330.91	1306431.37	-	-
40	451324.24	1306400.04	-	-
41	451319.07	1306368.88	-	-
42	451314	1306338.51	-	-
43	451308.07	1306306.88	-	-
44	451301.81	1306275.57	-	-
45	451293.29	1306244.56	-	-
46	451293.24	1306244.28	-	-
47	451289.43	1306214.4	-	-
48	451287.23	1306201.17	-	-
49	451291.4	1306201.81	-	-
50	451293.39	1306213.78	-	-

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576ACDС8425108 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 4.2	Всего листов раздела 4.2: 10		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596				
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473		
1	2	3	4	5
51	451297.19	1306243.63	-	-
52	451305.69	1306274.58	-	-
53	451311.99	1306306.1	-	-
54	451317.94	1306337.79	-	-
55	451323.02	1306368.22	-	-
56	451328.16	1306399.26	-	-
57	451334.83	1306430.56	-	-
58	451340.56	1306462.14	-	-
59	451347.61	1306493.99	-	-
60	451352.95	1306521.47	-	-
61	451360.87	1306554.5	-	-
62	451365.8	1306576.06	-	-
63	451370.33	1306598.55	-	-
64	451378.82	1306637.59	-	-
65	451386.94	1306677.63	-	-
66	451403.37	1306755.5	-	-
67	451408.67	1306784.26	-	-
68	451416.59	1306825.76	-	-
69	451422.74	1306858.94	-	-
70	451430.86	1306898.43	-	-
71	451437.42	1306930.92	-	-
72	451442.36	1306958.33	-	-
73	451447.22	1306980.92	-	-
74	451447.24	1306981.01	-	-

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BВ056B7401CB38D2B3576ACD8C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:090704:3473/3				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	451324.44	1306241.36	-	-
2	451304.51	1306308.09	-	-
3	451290.74	1306348.69	-	-
4	451277.93	1306391.57	-	-
5	451265.21	1306435.09	-	-
6	451246.08	1306497.84	-	-
7	451227.63	1306560.28	-	-
8	451224.89	1306567.81	-	-
9	451213.29	1306581.57	-	-
10	451213.03	1306578.83	-	-
11	451223.24	1306566.66	-	-
12	451225.72	1306559.69	-	-
13	451244.17	1306497.26	-	-
14	451263.29	1306434.52	-	-
15	451276.01	1306391	-	-
16	451288.84	1306348.06	-	-
17	451302.6	1306307.5	-	-
18	451322.52	1306240.8	-	-
19	451331.11	1306210.6	-	-
20	451333.07	1306211.06	-	-
1	451324.44	1306241.36	-	-
1	451224.98	1306844.85	-	-
2	451214.6	1306877.92	-	-
3	451199.2	1306912.08	-	-

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576ACDС8425108 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 № 5 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 10		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596				
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473		
1	2	3	4	5
4	451201.99	1306919.65	-	-
5	451221.82	1306960.78	-	-
6	451217.93	1306957.32	-	-
7	451200.16	1306920.48	-	-
8	451197.18	1306912.39	-	-
9	451204.71	1306895.36	-	-
10	451206.05	1306892.96	-	-
11	451208.77	1306886.18	-	-
12	451212.71	1306877.26	-	-
13	451221.71	1306848.62	-	-
14	451222.52	1306847.73	-	-
1	451224.98	1306844.85	-	-

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 6 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
----------------------	------------------------------	-------------------	--------------------------

16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596	
Кадастровый номер:	16:24:090704:3473

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 16:24:090704:3473/4			
Система координат			

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
	2	3	4	5
1	451251.6	1306964.52	-	-
2	451251.99	1306964.39	-	-
3	451252.4	1306964.34	-	-
4	451265.53	1306964.1	-	-
5	451277.77	1306961.51	-	-
6	451291.94	1306956.35	-	-
7	451292.34	1306956.25	-	-
8	451292.75	1306956.24	-	-
9	451293.15	1306956.3	-	-
10	451302.76	1306958.95	-	-
11	451296.13	1306961.27	-	-
12	451292.71	1306960.33	-	-
13	451279.01	1306965.32	-	-
14	451278.74	1306965.4	-	-
15	451266.17	1306968.05	-	-
16	451265.8	1306968.1	-	-
17	451252.89	1306968.33	-	-
18	451246.75	1306971.16	-	-
19	451238.3	1306968.41	-	-
20	451242.06	1306968.92	-	-
1	451251.6	1306964.52	-	-
1	451429.59	1306981.88	-	-
2	451429.56	1306981.17	-	-
3	451429.57	1306980.46	-	-

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00BВ056B7401CB38D2B3576ACD8C8425108 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 № 7 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
----------------------	------------------------------	-------------------	--------------------------

16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596

Кадастровый номер: 16:24:090704:3473

1	2	3	4	5
4	451429.64	1306979.76	-	-
5	451429.75	1306979.06	-	-
6	451429.92	1306978.37	-	-
7	451430.13	1306977.69	-	-
8	451430.39	1306977.03	-	-
9	451430.7	1306976.4	-	-
10	451431.05	1306975.78	-	-
11	451431.44	1306975.19	-	-
12	451431.88	1306974.63	-	-
13	451432.35	1306974.1	-	-
14	451432.86	1306973.61	-	-
15	451433.4	1306973.15	-	-
16	451433.98	1306972.74	-	-
17	451434.58	1306972.36	-	-
18	451435.21	1306972.03	-	-
19	451435.86	1306971.75	-	-
20	451436.52	1306971.51	-	-
21	451437.2	1306971.32	-	-
22	451437.9	1306971.18	-	-
23	451441.98	1306970.49	-	-
24	451442.69	1306970.4	-	-
25	451443.42	1306970.36	-	-
26	451444.14	1306970.37	-	-
27	451444.86	1306970.43	-	-
28	451445.58	1306970.54	-	-
29	451446.28	1306970.71	-	-
30	451446.98	1306970.93	-	-
31	451447.65	1306971.2	-	-
32	451448.3	1306971.51	-	-

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2В3576АСDС8425108 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 № 8 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 10		Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 45				
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596				
Кадастровый номер:			16:24:090704:3473	
1	2	3	4	5
33	451448.93	1306971.87	-	-
34	451449.53	1306972.28	-	-
35	451450.1	1306972.73	-	-
36	451450.64	1306973.22	-	-
37	451451.13	1306973.74	-	-
38	451451.59	1306974.3	-	-
39	451452.01	1306974.9	-	-
40	451452.38	1306975.52	-	-
41	451452.71	1306976.16	-	-
42	451452.78	1306976.32	-	-
43	451442.79	1306984.79	-	-
44	451432.48	1306990.17	-	-
45	451432.31	1306989.96	-	-
46	451431.88	1306989.38	-	-
47	451431.5	1306988.76	-	-
48	451431.16	1306988.12	-	-
49	451430.88	1306987.45	-	-
50	451430.74	1306987.07	-	-
51	451417.14	1306990.76	-	-
52	451385.8	1306996.92	-	-
53	451381.17	1306995.6	-	-
54	451378.72	1306994.24	-	-
55	451416.3	1306986.85	-	-
56	451429.79	1306983.18	-	-
57	451429.68	1306982.58	-	-
1	451429.59	1306981.88	-	-

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00BВ056B7401CB38D2B3576ACDSC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 9 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
----------------------	------------------------------	-------------------	--------------------------

16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596	
Кадастровый номер:	16:24:090704:3473

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 16:24:090704:3473/5			
Система координат			

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	451240.06	1306968.98	-	-
2	451235.8	1306967.59	-	-
3	451222.4	1306961.29	-	-
4	451211.57	1306951.68	-	-
5	451204.41	1306946.08	-	-
6	451194.17	1306925.82	-	-
7	451190.67	1306918.9	-	-
8	451195.87	1306911.17	-	-
9	451203.73	1306897.11	-	-
10	451213.35	1306916.11	-	-
11	451240.06	1306968.98	-	-
1	451214.93	1306585.93	-	-
2	451213.47	1306583.5	-	-
3	451212.52	1306573.39	-	-
4	451213	1306565.13	-	-
5	451215.97	1306548.01	-	-
6	451221.98	1306528.87	-	-
7	451229.01	1306509.88	-	-
8	451232.53	1306488.88	-	-
9	451235.98	1306471.73	-	-
10	451236.99	1306457.14	-	-
11	451235.17	1306444.3	-	-
12	451239.01	1306431.55	-	-
13	451258.08	1306367.61	-	-

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00BВ056B7401CB38D2B3576ACD8C8425108 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 № 10 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 10		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-11441596				
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473		
1	2	3	4	5
14	451278.92	1306297.95	-	-
15	451308.01	1306205.17	-	-
16	451327.81	1306209.82	-	-
17	451299.51	1306304.12	-	-
18	451278.69	1306373.76	-	-
19	451259.61	1306437.73	-	-
20	451240.01	1306502.74	-	-
21	451219.91	1306569.76	-	-
22	451214.93	1306585.93	-	-

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Участок 5,4 га (СНТ, ДНП) на продажу в Столбище | Продажа земельных участков в Столбище | Авито

Участок 5,4 га (СНТ, ДНП)

2 900 000 ₽
5 370 ₽ за сотку или предложите свою цену
Купить в рассрочку с кредитной Тинькофф Platinum Подробнее

8 958 723-39-39

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуеместки? Когда можно посмотреть?

Юлия
Частное лицо
На Авито с июля 2021
Эквивалент: -19 кг CO₂

9 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 540 сот. Расстояние до центра города: 11 км

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение

Описание
Продам СНТ землю в 50 метрах от трассы М12 Москва-Казань.
Перспективный участок.
Рядом: аэропорт, новая трасса, развязка. Подойдёт под промышленное производство, базы, склады.
Собственник. 16-24:110301-651

№ 3167051953 · 29 января в 07:29 · 364 просмотра (+0 сегодня) · Пожаловаться

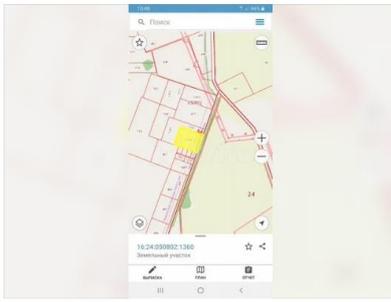
www.avito.ru Участок 4 га (СНТ, ДНП) на продажу в Столбище | Продажа земельных участков в Столбище | Авито

Участок 4 га (СНТ, ДНП)

2 500 000 ₽
6 250 ₽ за сотку
Рейтинг:  
Бухгалтерия для бизнеса от Альфа-Банка Подробнее

8 958 720-83-76

Alex
Частное лицо
На Авито с сентября 2017
3 объявления пользователя
Подписаться на продавца



Об участке
Площадь: 400 сот. Расстояние до центра города: 14 км

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н [Скрыть карту](#)



Сообщения

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Avito

Посмотреть еще раз

Объявление удалено без ведома пользователя

Подробнее

www.avito.ru Республика Татарстан, Лаишевский р-н Участок 4 га (СНТ, ДНП) на продажу в Столбище | Продажа земельных участков в Столбище | Авито

Республика Татарстан, Лаишевский р-н [Скрыть карту](#)

Участок 4 га (СНТ, ДНП)

2 500 000 ₽
6 250 ₽ за сотку
Рейтинг:  
Бухгалтерия для бизнеса от Альфа-Банка Подробнее

8 958 720-83-76

Alex
Частное лицо
На Авито с сентября 2017
3 объявления пользователя
Подписаться на продавца



Описание

Земельный участок сельхозназначения площадью 4 га для ведения с/х производства. Отлично подойдет под размещение ангара, теплиц, склада или питомника. Место расположения участка Никольское сельское поселение в направлении автодороги Казань-Атабазово, а 300 метрах от основной трассы. Отличные подъездные пути в зимнее время года. Ровный, прямоугольной формы, рядом с лесопосадкой. В 25 км от г.Казань. В 5 км от участка строится развязка трассы М-12, что даёт преимущество в логистике.

Участок БЕЗ ОХРАННЫХ ЗОН.

С 1 марта 2022 г. разрешено строительство на землях сельхозназначения объектов капитального строения, а также ЖИЛЬХ домов до 500 м2.

Отмечен, свидетельство зарегистрировано. СОБСТВЕННИКИ!!!

Кадастровый номер 16:24-050802:1360

С вводом в эксплуатацию трассы М12 цена возрастет. Успей приобрести участок по привлекательной цене.

№ 1801744874 - 7 января в 10:53 - 3227 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Сообщения

www.avito.ru Участок 10 га (СНТ, ДНП) на продажу в Столбиче | Продажа земельных участков в Столбиче | Авито

Участок 10 га (СНТ, ДНП)

3 000 000 ₽
3 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 725-17-36

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместек? Когда можно посмотреть?

Алия
Частное лицо
На Авито с августа 2017
Документы проверены
Эквивалент: -850 кг CO₂

5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Запустить рекламу



Об участке

Площадь: 1000 сот. Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение

Скрыть карту

www.avito.ru Участок 10 га (СНТ, ДНП) на продажу в Столбиче | Продажа земельных участков в Столбиче | Авито

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение

Скрыть карту



3 000 000 ₽
3 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 725-17-36

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместек? Когда можно посмотреть?

Алия
Частное лицо
На Авито с августа 2017
Документы проверены
Эквивалент: -850 кг CO₂

5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Описание

Земельный участок в границах землепользования ООО ХЗЕРБИ, разрешенное использование для ведения сельскохозяйственного производства. Перевод в ИЖС тоже возможен. На участке есть газопровод, который демонтируется, есть соответствующие документы об этом и сроки. Земля по 5 га, собственники, все документы в порядке. Стоимость 1 га 3 млн. Участки ровные, хорошие, возле асфальтированной дороги.

№ 3668192496 · 31 января в 11:14 · 314 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

Похожие объявления

Разместить объявление · Объявления · Помощь · Безопасность · Реклама на сайте · Создания · Карьера · Авито Журнал · Блог · Авито Плюс · Мобильное приложение

ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

Диплом о профессиональной переподготовке	Настоящий диплом выдан Носовой Ирине Петровне
Диплом является документом установленного образца - о профессиональной переподготовке	в том, что он(а) с « 01 августа 20 14 » г. по « 13 января 20 15 » г.
Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности	прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте непрерывного образования
	« НОУ ВПО «Университет управления «ТИСБИ» »
	по программе дополнительного профессионального образования « Оценка стоимости предприятия (бизнеса) » (наименование программы)
	Игравая аггандация 2013 решением от « 01 » января 2013 г.
	удостоверяет право (соответствие квалификации) Носовой Ирины Петровны (фамилия, имя, отчество)
	на ведение профессиональной деятельности в сфере _____ (наименование)
	оценочной деятельности
Регистрационный номер 100	М. П. 
060005887	Казань 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

№ 024338-1

« 08 » июля 20 21 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»

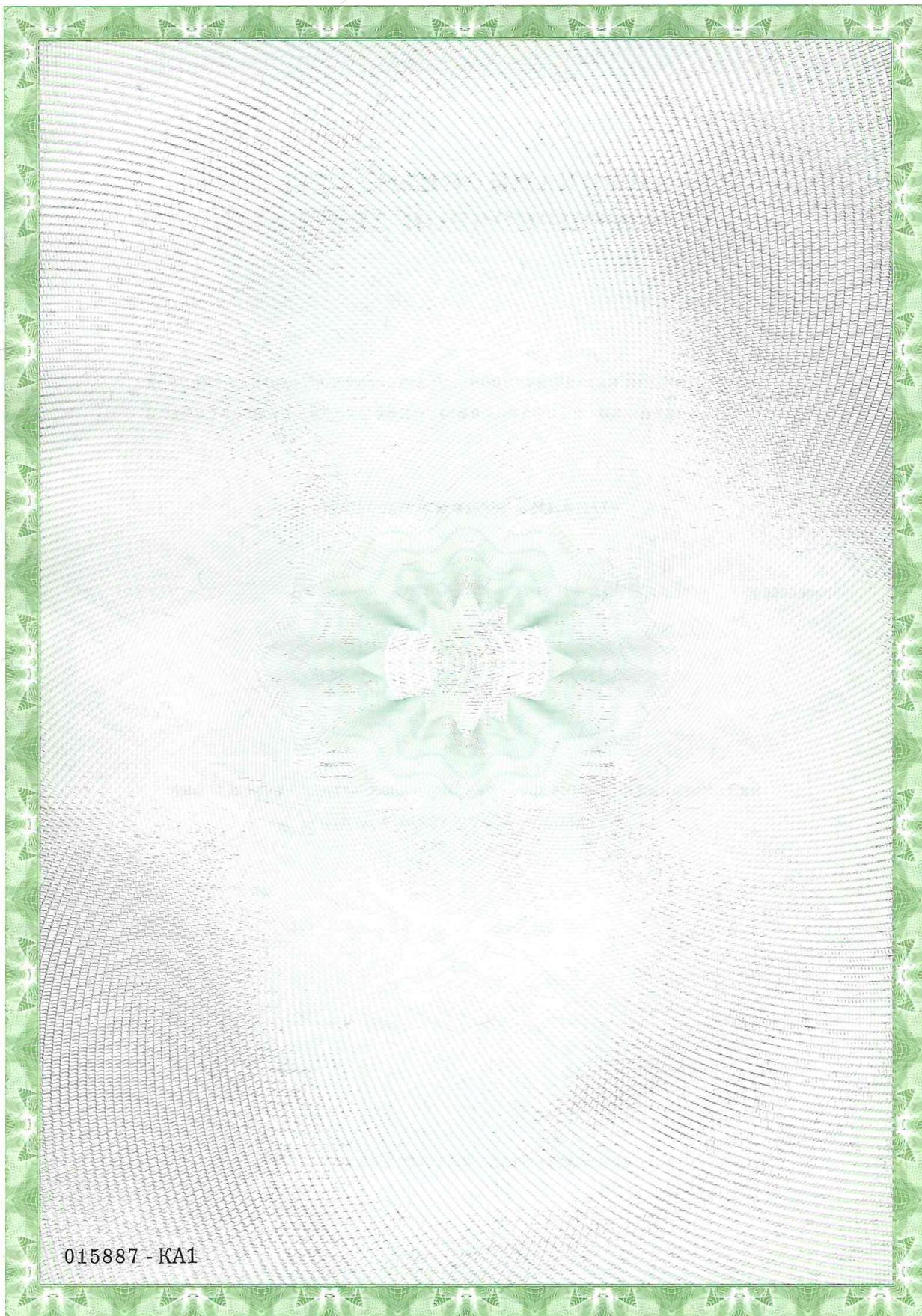
от « 08 » июля 20 21 г. № 207

Директор



А.С. Бункин

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



015887 - KA1

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



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagornyy prospekt, Moscow, 117105
T (495) 730-3000; F (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2342493929

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

Дата оформления полиса «13» марта 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «КонТраст» 420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 д, пом.1007 р/с 4070281016200008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.03.2023г. по 24 часа 00 минут 25.03.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.03.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1 200 000 000,00 (Один миллиард двести миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2342493929 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

*Копия Правил страхования получена. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.



ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2459138957

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (с 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 РТ, г.Казань, ул.Химик, д.45а, кв.122 Паспорт серия 8803 663651 Выдан Отделом внутренних дел Моркинского района Республики Марий Эл
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 02.10.2023г. 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 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 02.10.2023г
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2459138957 от «27» сентября 2023г. - 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)