ООО
«РегионБизнесКонсалтинг»

2025

Отчет об оценке №311/25

об определении справедливой стоимости объектов недвижимости

Основание: *Дополнительное соглашение №1 от 25 марта 2025 г.* ***к*** *договору №ПИФ/923/284/25/К об оценке имущества, составляющего паевый инвестиционный фонд от 24 марта 2025 г.*

Заказчик оценки:

ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт»

Дата оценки: *28 марта 2025 г.*

УТВЕРЖДАЮ»
Директор
_____ К.Е. Сазонкина
28 марта 2025 г.

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку к Договору № ПИФ/923/284/25/К от 24 марта 2025 г. специалистом ООО “РегионБизнесКонсалтинг” произведена работа по определению справедливой стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище.

Таблица 1. Краткая характеристика оцениваемых объектов

№ п. п.	Наименование	Общая площадь, кв. м
1	Земельный участок, общая площадь 205 691 кв. м, кадастровый № 16:24:150301:1483, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	205 691,00
2	Земельный участок, общая площадь 15 415 кв. м, кадастровый № 16:24:150301:1484, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	15 415,00

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

На основе результатов проведенной работы, а также принимая во внимание доступную на дату оценки информацию об оцениваемых объектах, ограничения и применяемые допущения, цель оценки и предполагаемое использование ее результатов, стоимость Объекта оценки по состоянию на 28 марта 2025 года, составляет (с учетом округления):

Таблица 2. Справедливая стоимость оцениваемого имущества

Наименование	Справедливая стоимость, руб.
Земельный участок, общая площадь 205 691 кв. м, кадастровый № 16:24:150301:1483, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	**177 363 000 (Сто семьдесят семь миллионов триста шестьдесят три тысячи) рублей**
Земельный участок, общая площадь 15 415 кв. м, кадастровый № 16:24:150301:1484, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	**14 653 000 (Четырнадцать миллионов шестьсот пятьдесят три тысячи) рублей**

Примечание: В соответствии со статьей 146 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по НДС (ст. 146, п. 2.6).

Оценку выполнил,
и подготовил Отчет Оценщик: **А. А. Мамочкина**

М.П. **28 марта 2025 г.**

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом настоящего Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на результатах деловых встреч, в ходе которых нами была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации и расчеты приведены в соответствующих разделах Отчета.

Оценка проведена, отчет составлен в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
   - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
   - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
   - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
   - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
   - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
   - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
2. Специальные стандарты оценки:
   - федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №328.
3. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Русское общество оценщиков».

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки будут использованы для определения рыночной стоимости имущества Для целей купли-продажи. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором и задание на оценку.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями и ограничениями:

1. Результат работы Оценщика (Отчет) достоверен лишь в полном объеме и действует лишь в указанных целях и задачах.
2. Технико-экономические параметры Объекта оценки определяются исходя из документов, предоставленных Заказчиком, и считаются достоверными.
3. Исходные данные, используемые при подготовке Отчета, получены из источников, считающихся достоверными. Тем не менее, по причине того, что Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности на наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Приводимые в Отчете факты, на основании которых будет проведен анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений.

7. Все расчеты производятся Оценщиками с помощью электронных программных средств. В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных.
8. Ни Оценщик, ни Заказчик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
9. От Оценщика не требуется предоставления дополнительных сведений, равно как и давать показания в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
10. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом объекте и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
11. Стоимость услуг не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
12. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.
13. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения природных, социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
14. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

Оглавление

Основные факты и выводы 2
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки 2
Итоговая величина стоимости Объекта оценки 2
1. Сведения об Отчете 7
1.1. Дата составления и порядковый номер отчета 7
1.2. Основание проведения оценки 7
1.3. Задание на оценку 7
1.3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки 10
1.3.2. Используемые стандарты оценочной деятельности и иные нормативно-правовые акты 11
1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 11
1.4.1. Сведения о Заказчике оценки 11
1.4.2. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор и привлекаемых специалистах 11
1.4.3. Оценщики и специалисты 11
1.5. Информация о привлеченных к оценке организациях и специалистах 12
1.6. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки 12
1.6.1. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения 12
1.6.2. Ограничения и пределы применения полученного результата 13
1.7. Термины и определения 13
2. Сведения об Объекте оценки 16
2.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки 16
2.2. Описание местоположения Объекта оценки 17
2.3. Оцениваемые права 19
2.4. Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки 19
2.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 21
3. Анализ рынка Объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость 22
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 22
3.1.1. Макроэкономический обзор 22
3.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок Объекта оценки 23
3.1.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Республике Татарстан на рынок Объекта оценки 29
3.1.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки 34
3.1.5. Анализ фактических цен сделок в выбранном сегменте рынка Объекта оценки 35
3.1.6. Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов 40
3.1.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта оценки 40
3.2. Анализ наиболее эффективного использования 40
3. Процесс оценки 43
3.1. Порядок проведения оценочных работ 43
3.2. Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке 43
3.2.1. Доходный подход 43
3.2.2. Сравнительный подход 44
3.2.3. Затратный подход 44

3.2.4. Согласование результатов 45
3.3. Сравнительный подход 45
3.3.1. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок 45
3.3.2. Подбор объектов сопоставимых по характеристикам 51
4. Согласование результатов 59
5. Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта оценки 60
6. Приложения 61
6.1. Документы, предоставленные Заказчиком 61
6.2. Объявления СМИ 93
6.3. Документы Оценщика и оценочной компании 102

1. Сведения об Отчете

1.1. Дата составления и порядковый номер отчета

В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет номер 311/25. Датой составления Отчета является 28 марта 2025 г.

1.2. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку согласно дополнительному соглашению №1 от 25.03.2025 к договору № ПИФ/923/284/25/К об оценке имущества, составляющего паевый инвестиционный фонд от 24 марта 2025 г., заключенного между Заказчиком – ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт» и Исполнителем –ООО «РегионБизнесКонсалтинг».

1.3. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	1) Земельный участок, кадастровый №16:24:150301:1483, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общей площадью 205 691 кв.м., адрес расположения: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище; 2) Земельный участок, кадастровый №16:24:150301:1484, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 15 415 кв.м., адрес расположения: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище.
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Общая долевая собственность Субъекты права: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт" Ограничения (обременения): Доверительное управление, Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Общая долевая собственность Ограничения (обременения): Доверительное управление, Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
Цель оценки (необходимость проведения оценки [1])	Определение стоимости объекта оценки для определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, для определения целесообразности (эффективности) совершаемых Заказчиком сделок с имуществом, составляющим Фонд, а также для принятия Заказчиком иных решений по доверительному управлению Фондом. Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика	Оценщику не известны

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

оценки):	
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость объекта оценки Предпосылки стоимости – стандартные рыночные (при наиболее эффективном использовании). Основания для установления предпосылок: Приказ Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений …» установлено, что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость». Справедливая стоимость объекта оценки определяется в отчете как иная расчетная величина. Иные расчетные величины: справедливая стоимость объекта оценки (определение справедливой стоимости закреплено в Приказе Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений …»).
Дата оценки	28.03.2025г.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 28.03.2025г.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	Выписка из ЕГРН 2 шт.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления технического задания	На дату составления задания на оценку специальных допущений не предусмотрено. 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. Осмотр объекта оценки не предусмотрен.
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	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки

стоимости	указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика. 2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки. 7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки. 8. Мнение Исполнителя относительно вида стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не

	принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях. 9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно вида стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».
Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты	1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция) 2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе: - «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» − «Виды стоимости (ФСО II)» − «Процесс оценки (ФСО III)» − «Задание на оценку (ФСО IV)» − «Подходы и методы оценки (ФСО V)» − «Отчет об оценке (ФСО VI)» 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

1.3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Проведение анализа и расчетов основывалось, прежде всего, на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных специалистом ООО «РегионБизнесКонсалтинг».

Предполагается, что информация, предоставленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Неизбежные пробелы в требуемых данных восполнялись сведениями из других источников и на основании опыта Оценщика.

Данные, предоставленные Заказчиком, включали в себя следующий перечень документов:

- Выписка ЕГРН на земельный участок – 2 шт.

1.3.2. Используемые стандарты оценочной деятельности и иные нормативно-правовые акты

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

1. Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Министерством экономического развития РФ от 14.04.2022 №200:
   - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
   - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
   - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
   - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
   - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
   - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
3. Специальные стандарты оценки:
   - федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерством экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014.
4. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Русское общество оценщиков».

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете об оценке, указаны по тексту Отчета.

1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

1.4.1. Сведения о Заказчике оценки

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» в качестве доверительного управляющего (д.у) ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт»,

ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002,

Местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1

1.4.2. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор и привлекаемых специалистах

Таблица 3. Сведения об исполнителе

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Регион Бизнес Консалтинг»
Сокращенное наименование	ООО «РБК».
Юридический адрес	420066, Республика Татарстан, г. Казань, Проспект Ибрагимова, дом 58, помещение 1010
ИНН/КПП	1657053392 / 165801001
ОГРН	1051629025029

1.4.3. Оценщики и специалисты

Оценщик - Мамочкина Алена Андреевна.

Сведения о получении профессиональных знаний:

Диплом ГОУ ВПО "Казанский государственный университет им. В. И. Ульянова - Ленина" ВСГ 1279561, Дата: 08.06.2007. Квалификация: математик, системный программист; Специальность: Прикладная математика и информатика.

Диплом Институт экономики, управления и права (г. Казань), ПП - I 108467, Квалификация: Оценщик; Специальность: Оценка стоимости предприятия (бизнеса).

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №040569-1 от 04.07.2024., направление «Оценка недвижимости», действует с 04 июля 2024 г. до 04 июля 2027 г.

Мамочкина Алена Андреевна является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Русское общество оценщиков». Свидетельство №007435 от 23 июня 2011 г.

Страхование деятельности:

Страховая организация: Акционерное общество "АльфаСтрахование"

Лицензия №СИ 2239 77 от 13.12.2006

Номер договора о страховании: 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-007435

Дата заключения договора страхования: 02.12.2024

Дата начала действия договора страхования: 01.01.2025

Дата окончания действия договора страхования: 30.06.2026

Копии документов об образовании приведены в Приложении.

1.5. Информация о привлеченных к оценке организациях и специалистах

Проведение оценки и подготовка Отчета об оценке осуществлялись без привлечения сторонних организаций и специалистов.

1.6. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

1.6.1. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемого объекта или за вопросы, связанные с рассмотрением прав. Право оцениваемого объекта считается достоверным. Оцениваемый объект считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
4. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
5. Осмотр оцениваемых объектов Оценщиком не осуществлялся. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки определяются на основании информации, документов и фотографий, предоставленных Заказчиком оценки, исходя из допущения, что эти данные достоверны.

Прочие допущения указаны по тексту настоящего Отчета.

1.6.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

1. В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов;
2. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам;
3. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик;
4. От Исполнителя и оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;
5. Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов;
6. Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки, Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
7. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
8. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанной в нем цели оценки и предполагаемом использовании результатов оценки.
9. Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
10. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
11. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
12. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
13. Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

1.7. Термины и определения

Термины и определения согласно Федеральному стандарту оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200:

Оценка стоимости	Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.
Стоимость Объекта Оценки	Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.
Цена	Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
Цель оценки	Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.
Допущение	Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.
Подход к оценке	Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки	Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.
Методические рекомендации	Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.
Итоговая стоимость Объекта Оценки	Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.
Пользователи отчета	Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.
Существенность	Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.
Понятия "должен", "следует", "может"	1) понятие "должен" указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки; 2) понятие "следует" указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения; 3) понятие "может" указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

Термины и определения согласно Федеральному стандарту оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200:

Виды стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости Объекта Оценки: 1) рыночная стоимость; 2) равновесная стоимость; 3) инвестиционная стоимость; 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст.3813; 2021, №N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон).
Рыночная стоимость	Рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.
Равновесная стоимость	Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из

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

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

Таким образом, из вышеуказанного следует, что ***справедливая стоимость актива сопоставима с понятием рыночной стоимости.***

Термины и определения согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200:

Сравнительный подход	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	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	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.

Термины и определения согласно Федеральному стандарту оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200:

Отчет об оценке	Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Термины и определения в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Объект Оценки	К объектам оценки относятся: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ:

Недвижимые и движимые вещи	В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся 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. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.» «Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.»
Право собственности	Согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. В соответствии со статьей 260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

2. Сведения об Объекте оценки

2.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище, далее именуемого Объект оценки. Краткая характеристика недвижимого имущества представлена в таблице ниже.

Таблица 4. Характеристика земельного участка

Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище
Фактическая площадь, м^2	205 691,0
Кадастровый номер	16:24:150301:1483
Физический износ	Не выявлен
Функциональное и экономическое устаревание	Наличие функционального и экономического устаревания не выявлено

Таблица 5. Характеристика земельного участка

Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище
Фактическая площадь, м^2	15 415,0
Кадастровый номер	16:24:150301:1484
Физический износ	Не выявлен
Функциональное и экономическое устаревание	Наличие функционального и экономического устаревания не выявлено

2.2. Описание местоположения Объекта оценки

Ниже на рисунках ниже представлено местоположение оцениваемых объектов на карте.

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Многоконтурный участок
Дата присвоения	24.03.2021
Кадастровый номер	16:24:150301:1483
Кадастровый квартал	16:24:150301
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское Развернуть
Площадь уточненная	205 691 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	495 876 386,62 руб.

Рис. 1. Местоположение оцениваемого имущества (данные Яндекс карты)

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Многоконтурный участок
Дата присвоения	24.03.2021
Кадастровый номер	16:24:150301:1484
Кадастровый квартал	16:24:150301
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское Развернуть
Площадь уточненная	15 415 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	940 603,26 руб.

Рис. 2. Местоположение (данные Публичной кадастровой карты)

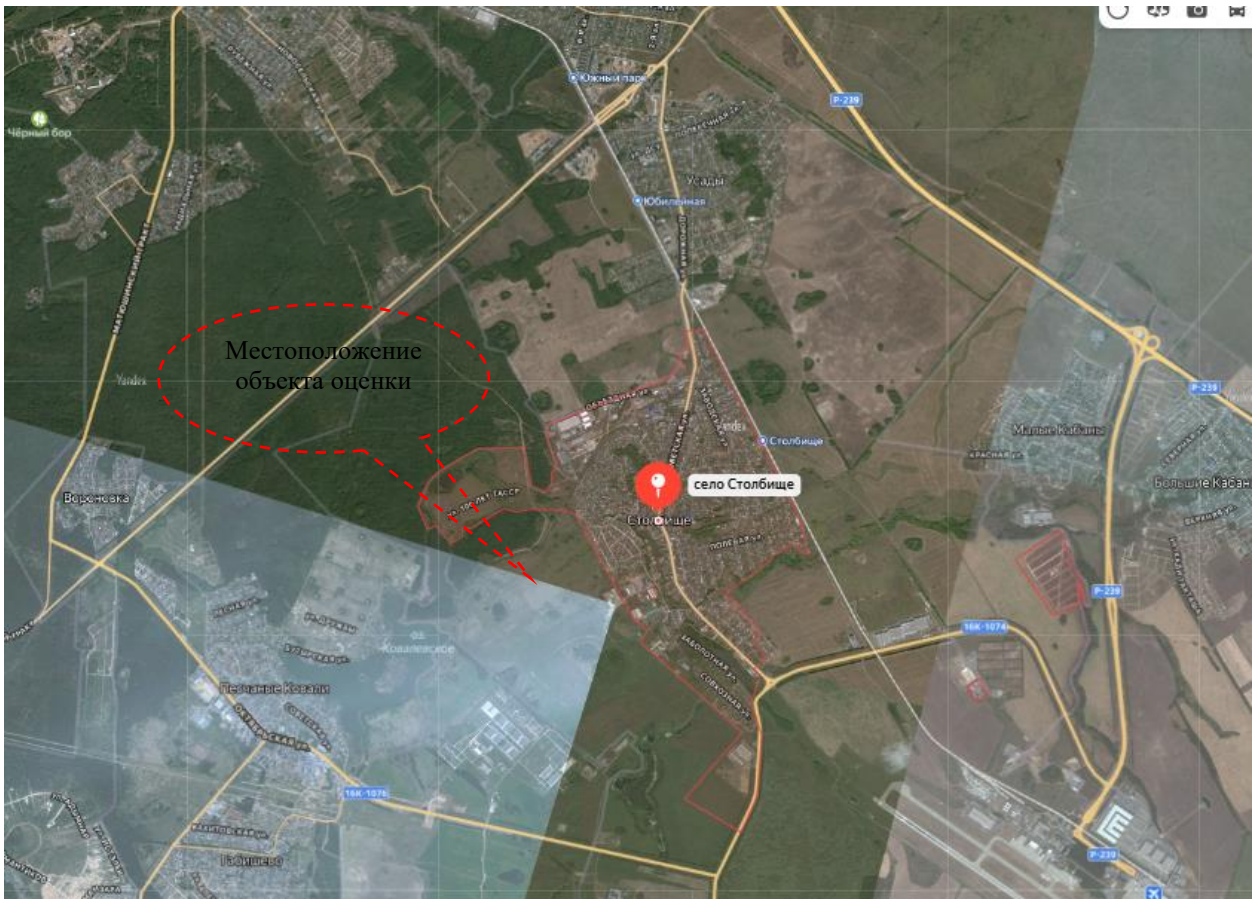


Рис. 3. Местоположение оцениваемого имущества (данные Яндекс карты)

Рис. 4. Местоположение оцениваемого имущества (данные Яндекс карты)

2.3. Оцениваемые права

В данном Отчете определению подлежит право общей долевой собственности. Собственники - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ[2] «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Для целей данного Отчета об оценке об оценке право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

2.4. Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Согласно выпискам из ЕГРН, оцениваемое имущество находится в доверительном управлении – ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» (относится к форме собственности и не накладывает ограничений на рыночную/ справедливую стоимость). Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

Оцениваемые участки попадают в различные охранные зоны. Перечень охранных зон с их описанием и юридическая оценка влияния этих ограничений приведена в выписках ЕГРН. Ниже представлено краткое описание охранных зон.

Охранные зоны приаэродромной территории:

- Подзона №4 Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»
- Подзона №6 Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»
- Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»
- Подзона №3 Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»
- Подзона №5 Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань».

Особые условия использования территории[3]:

[2] Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ.
[3] "Воздушный кодекс Российской Федерации" от 19.03.1997 N 60-ФЗ (ред. от 19.12.2022), ст.47.

- запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;

- 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;

- запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

- запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Таким образом, данная зона не накладывает ограничений на возможности использования объектов оценки согласно их назначению – для индивидуального жилищного строительства и для сельхозпроизводства.

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

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 установлен-ном 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) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

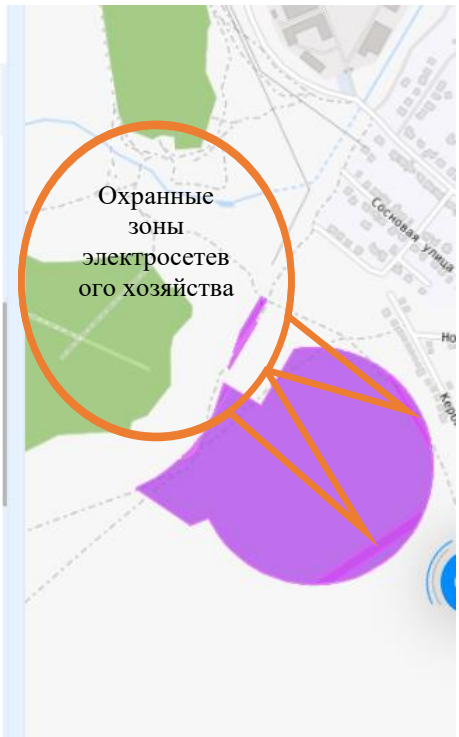
ж) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

з) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

Данные ограничения также не накладывают ограничений на использование земельного участка площадью 205 691 кв.м., поскольку совокупная доля участка, попадающая под данные ограничения, не превышает 4%, что укладывается в строительные нормы по площади застройки участков, кроме того, охранные зоны проходят по границе участка.

Зоны с особыми условиями использования территории

	Минэкономразвития Российской Федерации.
4. Охранная зона КВЛ-10 кВ (ПС Юбилейная ф. 119)	Площадь пересечения: 776.72 м^2 Процент пересечения: 0.38% НПА: Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.01.2020 №б/н, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ.
5. ВЛ 10 кВ Ф.104 ПС Юбилейная	Площадь пересечения: 8252.60 м^2 Процент пересечения: 4.01% НПА: Решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 31.01.2023 №129, Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор).



Участок площадью 15 415 кв.м. предназначен под сельхозпроизводство и перечень ограничений, предусмотренных для охранной зоны, указанны1 выше, не накладывает ограничений для использования объекта оценки по назначению.

2.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, в процессе анализа рынка оцениваемого объекта не выявлены.

3. Анализ рынка Объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость

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

3.1.1. Макроэкономический обзор

К факторам, оказывающим влияние на рынок недвижимости и необходимым учитывать при оценке, можно отнести следующие:

1.Факторы государственного регулирования рынка недвижимости:

- нормативные акты, регулирующие сделки купли-продажи недвижимости;
- налоговое регулирование, касающееся сделок с недвижимостью;
- отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне.

2.Макроэкономические факторы:

- темпы экономического роста;
- объем промышленного производства;
- уровень занятости трудоспособного населения;
- ставки доходности по основным финансовым инструментам;
- платежный баланс страны;
- состояние торгового баланса;
- приток и отток инвестиций;
- темп изменения доходов населения;
- темп изменения потребительских цен.

3.Микроэкономические факторы:

- экономическая ситуация в регионе;
- диверсификация занятости работоспособного населения;
- экономические перспективы развития региона;
- притоки и оттоки инвестиций в регион.

4.Социальное положение в регионе:

- возможность межэтнических и военных столкновений;
- отношение к частному капиталу;
- отношение к иностранному капиталу;
- устойчивость политики администрации региона;
- уровень безработицы в регионе;
- популярность проводимой администрацией региона политики.

Основное значение при оценке недвижимости имеют макроэкономические факторы, политическая ситуация в стране и регионах, общеэкономическая ситуация, состояние финансового рынка. Если же действие макроэкономических факторов относительно стабильно, то состояние рынка недвижимости определяется микроэкономическими факторами.

Таким образом, при анализе рынка в процессе оценке недвижимости, основное внимание должно уделяться факторам макроэкономического развития страны.

3.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок Объекта оценки

О текущей ситуации в российской экономике в 2024[4]

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2024 года составил +4,1% г/г, что на уровне уточнённой оценки за 2023 года (3-я оценка +4,1% г/г). Номинал ВВП за 2024 год составил 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ковидные ограничения и санкции. Ранее такой результат был достигнут за 10 лет.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2024 года рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA после +0,0% м/м SA в ноябре.

2. Индекс промышленного производства по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г).

При этом в декабре 2024 года наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре.

3. Обрабатывающие производства в 2024 году были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 года, когда выпуск увеличился на +8,7% г/г. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%.

В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре.

4. Рост объёма строительных работ по итогам 2024 года составил +2,1% г/г после роста на +9,0% г/г в 2023 году.

В декабре в годовом выражении уровень прошлого года превышен на +7,5% г/г после +0,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности ускорение темпов роста до +14,4% после +3,6% в ноябре.

5. В 2024 году объём оптовой торговли, несмотря на высокую базу прошлого года (+8,9% в 2023 году), вырос на +6,8% г/г. В декабре объём оптовой торговли увеличился на +3,3% г/г после +3,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост на +14,1% в декабре после +21,2% месяцем ранее.

6. В 2024 году грузооборот транспорта увеличился на +0,4% г/г после -0,6% г/г в 2023 году. В декабре грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после роста на +2,2% г/г в ноябре, к уровню двухлетней давности – рост на +4,7% после +3,7% ранее.

По итогам 2024 года отмечается рост грузооборота по большинству видов транспорта. Так, по автомобильному – рост на +6,5% г/г, по морскому – на +5,5% г/г, по воздушному – на +11,0% г/г.

7. Потребительская активность в 2024 году была на высоком уровне.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению по итогам 2024 года вырос на +6,4% г/г после +8,0% г/г по итогам 2023 года. В декабре прирост составил +4,8% г/г в реальном выражении после +5,4% г/г в ноябре. К

[4]https://www.economy.gov.ru/material/file/195754c7897bff1c50dc164890f91407/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2024_goda.pdf

уровню двухлетней давности практически без изменений – +15,2% после +15,4% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA.

Оборот розничной торговли в 2024 году продемонстрировал прирост на +7,2% г/г после +8,0% г/г в 2023 году. В декабре рост оборота составил +5,2% г/г в реальном выражении после +6,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – +16,5% после +17,2% месяцем ранее. С учётом сезонности -0,4% м/м SA.

Рост платных услуг населению в 2024 году составил +3,3% г/г после +6,9% г/г по результатам 2023 года. В декабре рост составил +2,1% г/г после +2,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности +9,0% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA.

Оборот общественного питания в 2024 году увеличился на +9,0% г/г после +13,9% г/г в 2023 году. В декабре ускорение темпов роста до +10,7% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +23,5% после +20,1% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA.

8. На протяжении прошедшего года рынок труда демонстрировал высокую устойчивость – наблюдался высокий рост заработных плат на фоне низкой безработицы.

Уровень безработицы по итогам 2024 года составлял в среднем 2,5% от рабочей силы. В декабре уровень безработицы, как и в предыдущие 2 месяца, оставался на историческом минимуме в 2,3% от рабочей силы.

Темпы роста заработной платы в ноябре (по последним оперативным данным) немного выросли. В номинальном выражении рост составил +16,8% г/г после +16,4% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,3% г/г после +7,2% г/г, а её размер составил 86 399 рублей.

По итогам 11 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,8% г/г, реальной заработной платы – +8,7% г/г, а её размер 84 241 рубль.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2024 года составил +8,4% г/г, ускорившись относительно 2023 года (+6,5% г/г) и достигнув наибольших значений с 2008 года. В 4 квартале 2024 года реальные доходы выросли на +8,6% г/г после +12,5% г/г1 в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы по итогам 2024 года выросли на +7,3% г/г (+6,1% г/г в 2023 году), а в 4 квартале на +4,1% г/г после +10,9% г/г кварталом ранее.

По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2024 года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2024 году внесли оплата труда наёмных работников +5,1 п.п. (+8,3% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,3 п.п. (+32,4% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,4 п.п. (+5,5% г/г) и социальных выплат +0,3 п.п. (+1,7% г/г).

Таблица 6. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность														
ВВП*	**4,1**	**3,8**	**4,5**	**3,6**	**3,2**	**3,1**	**4,1**	**5,4**	**4,1**	**5,4**	**6,3**	**5,7**	**-1,2**	**-1,4**
Сельское хозяйство	**-3,2**	**-8,6**	**-11,6**	**-1,3**	**-11,4**	**-2,6**	**1,4**	**1,9**	**0,2**	**-5,2**	**2,9**	**1,6**	**2,1**	**11,3**
Строительство	**2,1**	**3,3**	**7,5**	**0,5**	**0,1**	**0,1**	**2,9**	**1,7**	**9,0**	**4,7**	**9,2**	**12,1**	**13,7**	**7,5**
Оптовая торговля	**6,8**	**4,4**	**3,3**	**3,0**	**7,2**	**2,8**	**9,1**	**12,6**	**8,9**	**16,1**	**21,9**	**11,7**	**-12,8**	**-16,2**
Суммарный оборот	**6,4**	**5,2**	**4,8**	**5,4**	**5,0**	**5,6**	**6,8**	**8,5**	**8,0**	**10,5**	**12,6**	**10,7**	**-2,4**	**-3,3**
Розничная торговля	7,2	5,5	5,2	6,0	5,2	6,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,3	2,7	2,1	2,4	3,4	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	9,0	10,0	10,7	10,0	9,2	10,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	**0,4**	**0,8**	**4,1**	**2,2**	**-3,7**	**0,5**	**-0,6**	**0,9**	**-0,6**	**1,9**	**0,0**	**-2,5**	**-1,6**	**-2,3**
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-2,7	-2,5	4,5	-3,2	-8,1	-2,4	-1,6	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	**8,6**[1]	**-**	**-**	**-**	**-**	**5,1**	**8,3**	**14,5**	**9,8**	**8,6**	**14,5**	**13,3**	**1,0**	**6,7**
Промышленное производство	**4,6**	**5,7**	**8,2**	**3,5**	**5,2**	**2,9**	**4,2**	**5,4**	**4,3**	**5,1**	**6,4**	**6,2**	**-0,5**	**0,7**
Добыча полезных ископаемых	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	8,5	10,7	14,0	7,1	10,5	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	**9,5**	**9,0**	**9,5 / 9,92**[2]	**8,9**	**8,5**	**8,9**	**8,3**	**7,6**	**7,4**	**7,2**	**5,2**	**2,7**	**8,6**	**11,9**
Индекс цен производителей														
Промышленность	12,1	4,8	7,9	3,9	2,7	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	17,7	-5,2	4,4	-7,9	-11,0	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	11,2	7,6	8,4	7,4	7,1	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,7[3]	-	-	7,3[3]	7,2	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата														
рублей	84 241[3]	-	-	86 399[3]	86 582	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	17,8[3]	-	-	16,8[3]	16,4	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,4	8,6	-	-	-	12,5	8,8	7,1	6,5	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,3	4,1	-	-	-	10,9	9,8	6,4	6,1	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,1	-0,2	0,5	0,0	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,1	76,4	76,4	76,6	76,3	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,3	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,7	0,5	1,1	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,2	74,7	74,6	74,8	74,6	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,2	74,4	74,3	74,5	74,4	74,2	74,2	74,0	73,6	73,9	73,8	73,5	73,4	72,6
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,2	61,6	-21,9	-19,6	-21,2	61,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,9	2,3	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,9	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,5	2,6	3,0
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,6	61,5	61,6	61,5	61,4	61,4	61,1	60,8	61,0	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

** Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут опубликованы Росстатом в апреле 2025 года, данные по ВВП уточнены с 2021 г.).*

[1] Январь–сентябрь 2024 г.
[2] В декабре / по состоянию на 3 февраля 2025 г.
[3] Январь–ноябрь 2024 г.

Таблица 7. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	**4,6**	**5,7**	**8,2**	**3,5**	**5,2**	**2,9**	**4,2**	**5,4**	**4,3**	**5,1**	**6,4**	**6,2**	**-0,5**	**0,7**
Добыча полезных ископаемых	**-0,9**	**-0,9**	**1,3**	**-1,7**	**-2,4**	**-1,5**	**-1,6**	**0,6**	**-1,0**	**-0,3**	**-1,0**	**0,6**	**-3,1**	**1,5**
добыча угля	1,3	2,6	7,5	2,3	-2,0	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	2,5	3,8	8,7	-0,7	3,6	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-0,3	4,4	10,5	-4,8	9,5	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,2	6,1	14,2	5,6	-4,0	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	**8,5**	**10,7**	**14,0**	**7,1**	**10,5**	**5,9**	**8,3**	**9,0**	**8,7**	**9,1**	**12,3**	**11,4**	**1,6**	**0,3**
пищевая промышленность	**4,1**	**2,9**	**3,2**	**0,7**	**4,7**	**2,3**	**5,1**	**6,8**	**5,2**	**3,4**	**6,7**	**6,3**	**4,6**	**1,6**
в т.ч.														
пищевые продукты	3,5	1,9	1,9	0,4	3,2	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	9,4	8,3	9,5	5,9	9,7	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	-2,8	4,0	8,5	-11,4	17,1	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	**3,6**	**4,1**	**5,2**	**2,6**	**4,6**	**1,4**	**2,4**	**7,0**	**11,4**	**11,3**	**14,9**	**12,2**	**7,2**	**4,5**
в т.ч.														
текстильные изделия	3,8	3,9	8,4	2,9	0,6	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	5,9	11,8	11,0	10,5	13,7	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-3,3	-17,2	-17,8	-20,3	-13,4	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	**4,9**	**3,0**	**0,7**	**1,8**	**6,7**	**1,9**	**5,9**	**9,8**	**1,3**	**9,5**	**6,9**	**-0,2**	**-9,6**	**-2,0**
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	4,2	3,8	2,4	-1,4	10,1	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	5,6	3,8	4,3	3,8	3,3	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	4,4	-2,2	-16,5	3,5	8,9	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	**-2,1**	**-1,5**	**0,8**	**-3,3**	**-2,0**	**-0,6**	**-2,4**	**-4,1**	**2,5**	**-1,1**	**0,4**	**8,0**	**3,4**	**-0,6**
химический комплекс	**4,8**	**5,0**	**6,5**	**3,9**	**4,6**	**3,9**	**3,9**	**6,5**	**4,9**	**9,7**	**8,9**	**7,0**	**-5,1**	**-0,3**
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	3,1	3,0	3,0	2,5	3,6	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	18,0	22,8	34,7	17,4	16,1	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	0,8	-1,8	-2,7	-1,9	-0,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2

[7] В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2023 г. и 2024 г.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**4,4**	**3,3**	**1,3**	**2,0**	**6,0**	**2,7**	**3,9**	**9,2**	**0,9**	**2,6**	**3,5**	**2,2**	**-6,7**	**3,9**
металлургический комплекс	**7,7**	**6,8**	**10,9**	**3,8**	**5,1**	**4,3**	**10,8**	**10,2**	**8,7**	**5,6**	**10,0**	**14,2**	**6,4**	**2,7**
в т.ч.														
металлургия	-1,2	-3,0	-1,7	-3,6	-3,8	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	35,3	37,1	49,6	26,4	32,7	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	**19,5**	**20,5**	**22,7**	**14,2**	**24,1**	**15,2**	**17,7**	**25,5**	**25,0**	**24,2**	**44,0**	**35,9**	**7,3**	**-5,9**
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	28,8	29,3	27,0	18,4	46,0	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	6,6	8,3	11,8	3,4	9,1	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,7	-0,9	-6,1	7,6	-1,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	16,5	10,3	8,8	6,5	15,6	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	29,6	33,9	44,8	22,1	30,2	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	**4,3**	**8,2**	**7,8**	**9,2**	**7,3**	**-1,2**	**5,1**	**4,4**	**7,0**	**8,0**	**18,9**	**6,2**	**-4,7**	**0,0**
в т.ч.														
мебель	7,7	4,0	3,5	1,4	7,3	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	6,8	1,1	-4,8	-0,2	9,0	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,2	10,2	10,7	12,4	7,0	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**2,3**	**-0,2**	**-2,8**	**1,4**	**1,3**	**2,1**	**2,3**	**5,0**	**0,0**	**1,0**	**0,2**	**-0,5**	**-0,6**	**0,5**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-0,1**	**-1,1**	**0,8**	**-2,4**	**-1,9**	**-1,0**	**0,7**	**1,0**	**0,3**	**5,6**	**4,5**	**-0,5**	**-8,3**	**-3,2**

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
** С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).*

3.1.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Республике Татарстан на рынок Объекта оценки[5]

Республика Татарстан по основным макроэкономическим показателям сохраняет за собой лидирующие позиции среди регионов Российской Федерации: по объему валового регионального продукта и инвестициям в основной капитал – 6 место, объему промышленного производства – 5 место, строительства – 2 место, продукции сельского хозяйства – 3 место, обороту розничной торговли – 7 место.

Вклад Республики Татарстан в экономику Российской Федерации

Рейтинг Республики Татарстан среди субъектов Российской Федерации и регионов Приволжского федерального округа

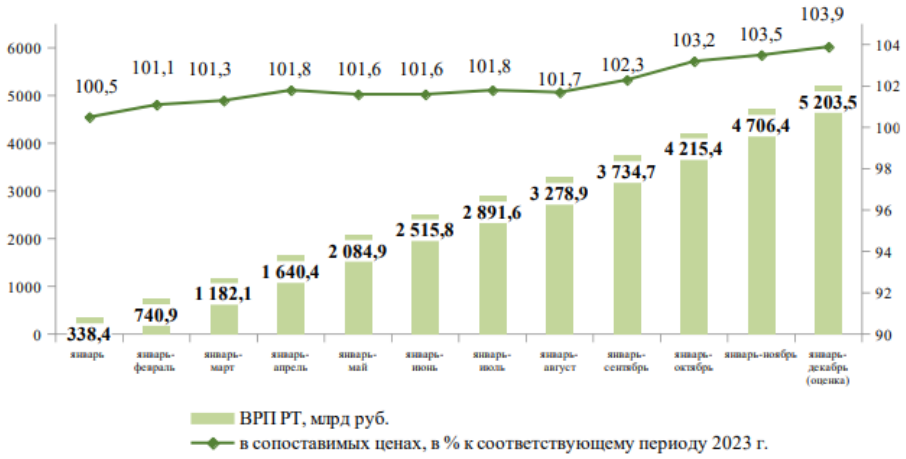
Наименование показателя	2024 г.	
	Среди субъектов Российской Федерации	Среди регионов Приволжского федерального округа
Объем валового регионального продукта[1]	6	1
Объем промышленного производства	5	1
Объем сельскохозяйственного производства	3	1
Объем инвестиций в основной капитал [2]	6	1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»	2	1
Ввод жилья	5	1
Оборот розничной торговли	7	1
Номинальная среднемесячная заработная плата [3]	29	1
Уровень зарегистрированной безработицы (на конец года)[4]	2	2

[1] 2022 г.
[2] январь-сентябрь 2024 г.
[3] январь-ноябрь 2024 г.
[4] ноябрь 2024 г. Места рассчитаны на основе ранжирования значения показателя в порядке возрастания (первое место – наименьший (наилучший) показатель, последнее – наибольший (наихудший)).

По итогам 2024 года объем валового регионального продукта, по оценке, составил 5 203,5 млрд рублей, или 103,9% в сопоставимых ценах к уровню 2023 года.

[5] Источник: *https://mert.tatarstan.ru/file/mert/File/Об%20итогах%20деятельности%20Министерства%20экономики%20РТ%20за%202024%20год(1).pdf*

ВРП Республики Татарстан в 2024 году



В структуре экономики наибольший удельный вес, по оценке, занимает промышленность – 47,1% (в том числе, добыча полезных ископаемых – 25,6%, обрабатывающие производства – 19,5%, обеспечение электрической энергией, газом, паром; кондиционирование воздуха – 1,6%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 0,4%), сельское хозяйство – 3,9%, строительство – 7,3%, оптовая и розничная торговля – 10,5%, транспортировка и хранение – 5,6%.

Структура производства ВРП Республики Татарстан по видам экономической деятельности в 2024 году (оценка), %

Промышленность

В 2024 году индекс промышленного производства составил 105,0% к уровню 2023 года, объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, – 5 651,4 млрд рублей.

Промышленное производство в 2024 году

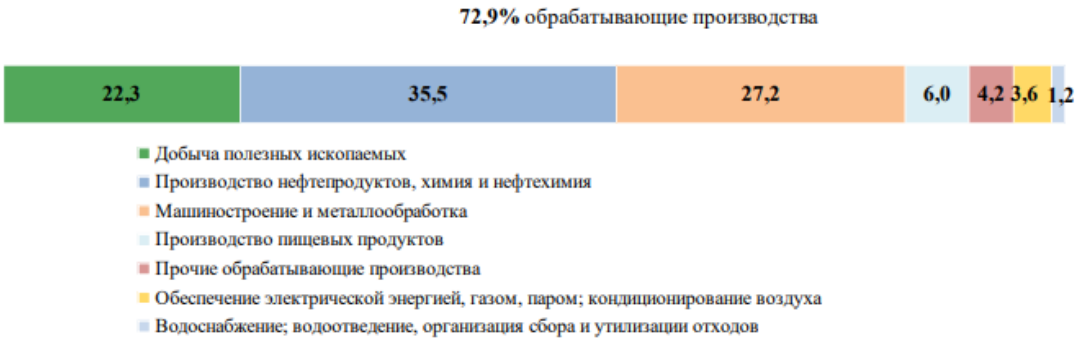
В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 96,8% к уровню 2024 года, обрабатывающих производствах – 109,7%, обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 107,7%, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 107,0%.

Рост наблюдался в следующих обрабатывающих производствах: в производстве кокса и нефтепродуктов (106,6%), химических веществ и химических продуктов (104,7%), резиновых и пластмассовых изделий (107,4%), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (109,8%), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (103,5%), машин и оборудования, не включенных в другие группировки (138,0%), прочих транспортных средств и оборудования (190,6%), компьютеров, электронных и оптических изделий (118,5%), электрического оборудования (103,2%), металлургическом производстве (108,8%), производстве прочей неметаллической минеральной продукции (106,5%), пищевых продуктов (106,0%), напитков (101,9%), бумаги и бумажных изделий (106,5%), кожи и изделий из кожи (102,5%), мебели (108,4%), прочих готовых изделий (112,0%).

Снижение объемов промышленного производства наблюдалось в: обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (92,5%), производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (98,5%), текстильных изделий (84,8%), одежды (83,3%).

В структуре объема отгруженной продукции доля добычи полезных ископаемых составила 22,3%, обрабатывающих производств – 72,9%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 3,6%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 1,2%.

Структура отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами в 2024 году, %



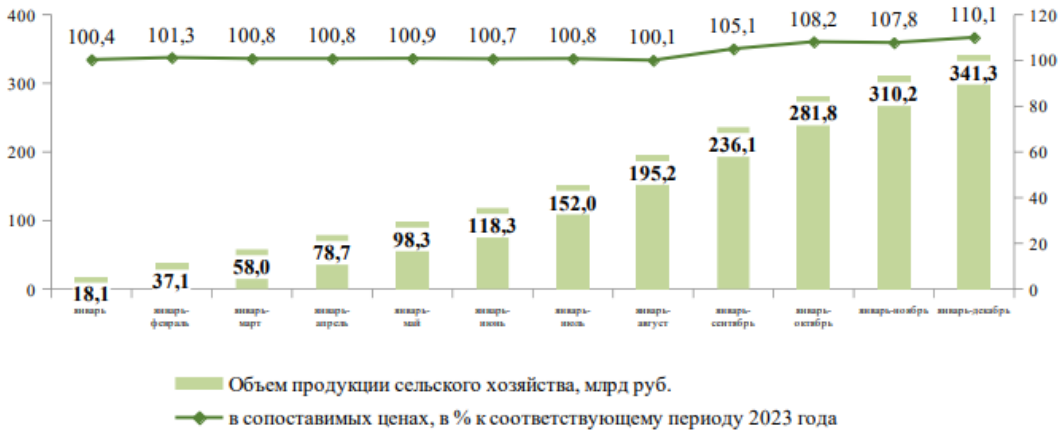
Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства по итогам 2024 года составил 341,3 млрд рублей, или 110,1% в сопоставимых ценах к уровню 2023 года.

Собрано 3 894,9 тыс. тонн зерна (в весе после доработки), 967,8 тыс. тонн картофеля, 2 651,8 тыс. тонн сахарной свеклы, 296,0 тыс. тонн овощей открытого и защищенного грунта.

Надоено 2 281,0 тыс. тонн молока, произведено 508,3 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе), 1 605,3 млн штук яиц.

Объем продукции сельского хозяйства в 2024 году



Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», по итогам 2024 года составил 908,9 млрд рублей, или 117,6% в сопоставимых ценах к уровню 2023 года.

Введено в эксплуатацию 3 452,7 тыс. кв. м общей площади жилья (100,5% к уровню 2023 года).

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 21 956 квартир общей (полезной) площадью 1 102,7 тыс. кв. метров. Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 17 026 индивидуальных жилых домов общей площадью 2 350,0 тыс. кв. метров.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2024 году

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли по итогам 2024 года составил 1 611,2 млрд рублей, или 107,4% в сопоставимых ценах к уровню 2023 года, в том числе пищевых продуктов – 713,2 млрд рублей (103,7% в сопоставимых ценах к уровню 2023 года), непродовольственных товаров – 898,0 млрд рублей (110,4%).

Оборот розничной торговли в 2024 году

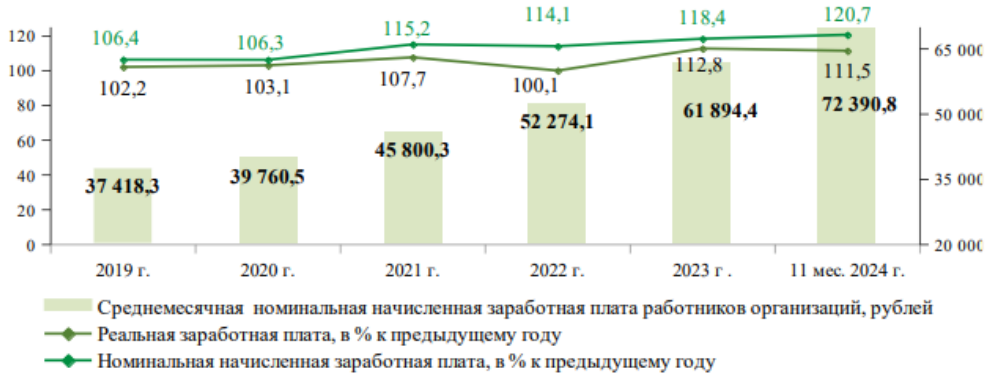
Индекс потребительских цен в декабре 2024 года составил 109,7% к декабрю 2023 года, в том числе на продовольственные товары – 112,4%, непродовольственные – 105,3%, услуги – 112,4%.

Татарстан среди 14 регионов Приволжского федерального округа по темпам инфляции находится на 9 месте (1 место – Чувашская Республика (111,0%); 14 место – Республика Мордовия (108,7%)).

Уровень жизни

Средняя начисленная заработная плата работающих на предприятиях и в организациях республики, включая субъекты малого предпринимательства, за январь-ноябрь 2024 года составила 72 390,8 рубля и увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2023 года на 20,7%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен на товары и услуги, составила 111,5%.

Среднемесячная заработная плата в Республике Татарстан



Высокий уровень заработной платы в республике наблюдался в следующих видах экономической деятельности: в области информации и связи – 115,1 тыс. рублей; финансовой и страховой деятельности – 109,8 тыс. рублей; добыче полезных ископаемых – 108,9 тыс. рублей; обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха – 92,1 тыс. рублей; обрабатывающих производствах – 88,8 тыс. рублей; профессиональной, научной и технической деятельности – 86,9 тыс. рублей.

Среднемесячная заработная плата работников в области здравоохранения и социальных услуг составила 62,1 тыс. рублей, сфере образования – 54,0 тыс. рублей, области культуры, спорта, организации досуга и развлечений – 74,7 тыс. рублей.

В целях обеспечения минимального размера оплаты труда в организациях внебюджетного сектора и у индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, регулярно заключается соглашение между Федерацией профсоюзов Республики Татарстан, Координационным советом объединений работодателей Республики Татарстан, Кабинетом Министров Республики Татарстан о минимальной заработной плате в Республике Татарстан (далее – Соглашение).

Так, с 1 января 2024 года Соглашением от 27 декабря 2023 года минимальная заработная плата установлена в размере 22 020 рублей в месяц, что составляет 100% от стоимостной величины минимального потребительского бюджета в целом по Республике Татарстан за II квартал 2023 года.

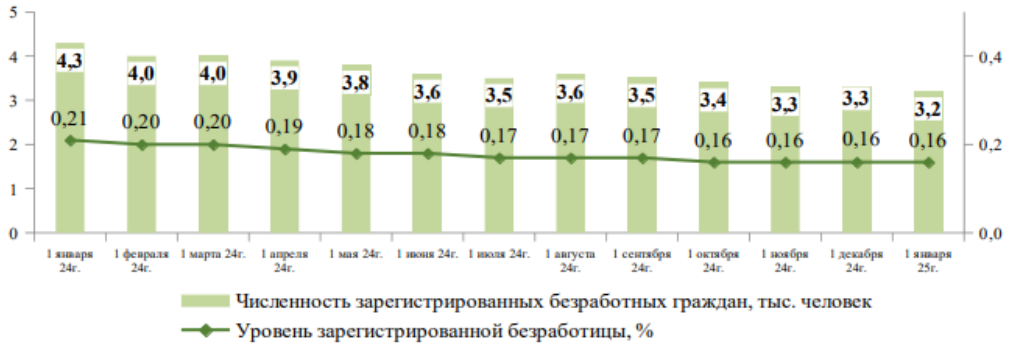
Рынок труда

Уровень занятости населения по методологии Международной организации труда за январь-октябрь 2024 года по Республике Татарстан составил 62,3%.

С 1 января 2024 года поэтапно вступили в действие отдельные положения Федерального закона от 12 декабря 2023 года № 565-ФЗ «О занятости населения в Российской Федерации». Полностью закон вступил в силу с 1 января 2025 года. Федеральный закон определяет правовые, экономические, организационные основы государственной политики в сфере занятости населения, государственного контроля за

соблюдением законодательства в сфере занятости населения. В законе акцентируется внимание на адресной поддержке и социальной помощи безработным, учете индивидуальных особенностей каждого гражданина.

Динамика уровня безработицы в 2024 году



На конец декабря 2024 года в Республике Татарстан численность зарегистрированных безработных граждан составила 3,2 тыс. человек, или 0,16% от численности рабочей силы.

Заявленное работодателями число вакансий на 1 января 2025 года составило 46,4 тыс. (на 1 января 2024 года – 48,7 тыс.). Коэффициент напряженности на рынке труда на 1 января 2025 года составил 0,07 чел./вакансию (на 1 января 2024 года – 0,09 чел./вакансию).

За 2024 год в органы службы занятости обратилось по различным вопросам 38,4 тыс. человек, в том числе приняты на учет в качестве ищущих работу 21,6 тыс. человек. Трудоустроены 30,2 тыс. человек, из которых 14,1 тыс. – незанятых граждан.

По состоянию на 1 января 2025 года в составе безработных увеличились доли: женщин – 71,07% (на 1 января 2024 года – 68,44%); граждан, имеющих высшее и среднее образование – 81,05% (на 1 января 2024 года – 78,27%); граждан, стремящихся возобновить трудовую деятельность, – 8,41% (на 1 января 2024 года – 8,15%); выпускников среднего профессионального образования – 0,31% (на 1 января 2024 года – 0,26%); высвобожденных граждан – 12,18% (на 1 января 2024 года – 8,59%).

В составе безработных уменьшились доли: граждан, проживающих в сельской местности, – 19,54% (на 1 января 2024 года – 29,32%); граждан предпенсионного возраста – 20,37% (на 1 января 2024 года – 24,69%).

Выводы: *общая политическая и социально-экономическая обстановка стабильна. Влияния на рынок оцениваемого объекта, которое не может быть учтено в рамках применяемых Оценщиком методов и подходов, не выявлено.*

3.1.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Классификация рынка недвижимости[6]

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;

[6] *http://www.1rre.ru, http://www.74rif.ru*

- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Понятие сегмента рынка в какой-то мере отражено в п.22 б) ФСО №7: «б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемые, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

В соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в справочниках оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов, разделены на 4 основные группы:

- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.
- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.
- Земельные участки.
- Жилая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

При определении сегмента рынка, к которому относится Объект оценки, следует учесть следующие факты:

Объект оценки представляет земельные участки с разрешенным использованием под индивидуальную жилую застройку и сельхозпроизводство.

Таким образом, в качестве сегмента рынка для объекта оценки был выбран рынок участков под жилищное строительство и сельхозпроизводство в Лаишевском районе РТ.

3.1.5. Анализ фактических цен сделок в выбранном сегменте рынка Объекта оценки

Сегодня рынок недвижимости меняется динамично, много политических и экономических факторов повлияло за последнее время на экономику в целом и в частности на рынок коммерческой недвижимости.

При анализе фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости оценщик использовал всю доступную информацию, размещенную в сети Интернет.

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных

центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Оценщиком был проанализирован рынок продажи земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ижс) и сельхозпроизводство в Лаишевском районе РТ.

Исходя из анализа рынка недвижимости, рынок земельных участков РТ по состоянию на дату оценки можно охарактеризовать, как активный.

При исследовании рынка оценщик действовал в соответствии с п. 11д ФСО №7, в части: «Объем исследований определяется Оценщиком исходя из принципа достаточности». Под принципом достаточности понимается, что действия по сбору информации проходится ограничивать «в ширину» - с точки зрения круга источников или методов, и «в глубину» - с точи зрения степени детализации, глубины проработки вопроса. Иначе информационный поиск может происходить бесконечно долго. Естественным ограничителем здесь должен служить принцип разумной достаточности – достаточности с точки зрения поставленной цели.

Исходя из принципа достаточности, Оценщиком были проанализированы основные информационные ресурсы, аккумулирующие в себе наибольшее количество информации о рынке недвижимости. Учитывая значительное количество объявлений о продаже коммерческой недвижимости из разных источников, оценщик допускает, что существуют и иные объявления, которые не попали в собранную выборку.

В соответствии с пунктом 7. ФСО V: «значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов».

В соответствии с п. 22в ФСО №7: «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Поэтому при отборе аналогов Оценщик исходил из следующих существенных характеристик:

- Местоположение – Лаишевский район;
- тип объекта – участки под ижс и сельхозпроизводство;
- актуальность по состоянию на дату оценки – все предложения по продаже являются актуальными по состоянию на дату оценки.

Обзоры выбранных предложений представлены в таблице ниже.

Таблица 8. Предложение земельных участков в Лаишевском районе РТ

№ п.п.	Адрес	Площадь, м2	Стоимость, руб.	Стоимость 1м2, руб.	Назначение	Текст объявления	Источник объявления
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	49 774	44 930 000	902,68	ИЖС	Земельный участок в селе Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2165038172
2	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Рождественское сельское поселение, д. Тангачи	150 000	127 500 000	850,00	ИЖС	ПРОДАЕТСЯ УНИКАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 14,75 га для строительства коттеджного поселка + 3 участка вдоль дороги под торговые точки ОТЛИЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ И ЗАСТРОЙЩИКОВ !!! Массив 16:24:190502:3660 14,75га + Вдоль дороги разделено на три участка (60 сот.) : 16:24:190502:3735 16:24:190502: 3736 16:24:190502:3737 1 собственник ! Земельный участок с одной стороны примыкает к коттеджному поселку Умырзая, с другой стороны к с.Сингели Удачное расположение участка вблизи дороги.категория ИЖС 30 минут от г. Казани на авто,также ездит маршрутный автобус. Окружение – река Меша, коттеджный поселок Умырзая, Рождествено, Дятлово, продуктовые магазины, медицинский пункт. Земельный участок ровный.Не затапливается. 85 тыс.руб за сотку ! Торг обсуждается !	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_izhs_7232658841
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Сингели	44 220	33 000 000	746,27	ИЖС	Продаю земельный участок в д. Сингели Лаишевского Республики Татарстан под строительство коттеджного поселка 4,67 га. участок размежеван на на участки от 10 до 20 соток. до Меши 300-400 метров, граничит с лесом. электричество подведено. получено техусловие на газификацию поселка. назначение ИЖС Возможна продажа отдельными участками Рассматривается вариант совместного строительства на участках индивидуальных домов с дальнейшей совместной реализации	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_442_ga_izhs_246797675
4	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Среднедевятовское сельское поселение, с. Среднее Девятово,	65 000	32 000 000	492,31	ИЖС	Продается земельный участок общей площадью 6,5 ГА. В экологически чистом районе, рядом река Меша, леса, магистраль. Об объекте; Республика Татарстан, Лаишевский район Все коммуникации граничат с участком. Расстояния:	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_65_ga_izhs_4601328111?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IkgzeXNRMThyN

№ п.п.	Адрес	Площадь, м2	Стоимость, руб.	Стоимость 1м2, руб.	Назначение	Текст объявления	Источник объявления
	Центральная ул., 39					до Казани - 33 км до Аэропорта - 38 км Преимущества локации: Близость к городу Экологически чистый район, близость лесного массива, рек делает данную локацию инвестиционно привлекательным. Активно развивающаяся инфраструктура, строительство Казань Марины, транспортная развязка! Развитие нового поселка: строительство частных домов, социальных объектов, коммерческих объектов.	zBhak9Ia2YiO30q0asTJgAAAA
5	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, коттеджный пос. Лесные поляны, ул. Марии Чернышёвой	100 000	170 000 000	1 700,00	ИЖС	Продается поселок Лесные Поляны Земельный участок 10 Гектар **<u>Размежеваный на участки от 6 до 10 соток</u>** Газ, центральное водоснабжение(проведённое по улицам), Электричество.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_izhs_4627931048?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6InR2WnVOVHRCWFNGNXlBSkEiO32SvWMjJgAAAA
6	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, Лаишево, пл. Державина	200 000	180 000 000	900,00	ИЖС	Продам земельный участок (ИЖС) в 20 Га в г. Лаишево. Участок ровной формы подходит для строительства коттеджного поселка. Кадастровые номера предоставляем по запросу. Все коммуникации рядом. Цена продажи 180 млн.руб., НДС нет (УСН). По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Ринат, брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup. Недвижимость и финансы», г.Казань. От собственника. Без комиссии	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_izhs_4185169449?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6ImFwT3dMMXRVZFhEVjdDamMiO33_-fSEJgAAAA
7	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, Лаишево, пл. Державина	32 854	30 000 000	913,13	сельхозпроизводство	Продается земельный участок в живописном городе Лаишево! Этот участок площадью 3 гектара — идеальное место для реализации ваших самых смелых идей. Земли сельскохозяйственного назначения открывают перед вами широкие возможности для ведения сельского хозяйства, создания Эко-фермы или Эко-отеля. Ровный участок с удобным доступом и развитой инфраструктурой станет отличной основой для вашего бизнеса или уютного семейного хозяйства. Преимущества: - Площадь 3 га, что позволяет реализовать любые проекты; - Расположен в экологически чистом районе, граничащий с лесом; - В 40 минутах езды от города Казани; - в 5 минутах езды от пляжа "Камское море"; - Электричество на участке (ТП 100 Кв), что гарантирует надежное энергоснабжение;	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_329_ga_promnaznacheniya_4819836933?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6ImFwT3dMMXRVZFhEVjdDamMiO33_-fSEJgAAAA

№ п.п.	Адрес	Площадь, м2	Стоимость, руб.	Стоимость 1м2, руб.	Назначение	Текст объявления	Источник объявления
						- Газификация на границе участка, что обеспечит комфортные условия для проживания и работы; - Асфальтированные подъездные пути, позволяющие легко добраться в любое время года. Участок расположен на первой линии в Восточном-Лаишево, что делает его особенно привлекательным для инвестиций. Здесь вы сможете наслаждаться природой и тишиной, не отказываясь от удобств городской жизни. Полное юридическое сопровождение!!!	
8	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.	17 629	19 360 000	1 098,19	сельхозпроизводство	Продается земельный участок в с.Бима, сельскохозяйственного назначения. Кадастровый номер 16:24:070801:2503 Рядом застраивается коттеджный поселок Форест Парк.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_176_ga_snt_dnp_3856748499?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6ImtYTlBTbk1jdkZRYjlBcDMiO31ZJ5wQJgAAAA
9	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.	16 976	16 000 000	942,51	сельхозпроизводство	Земельный участок расположен в селе Бима возле леса,рядом застраивается коттеджный поселок Форест парк Бима. Вид разрешенного использования-питомники,категория сельхоз.производство. 169 соток. На участке свет,газ в 300 метрах,дорога щебень,асфальт рядом.территория частично огорожена. Кадастровый номер 16:24:070807:317	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_169_ga_snt_dnp_4755971241?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6ImtYTlBTbk1jdkZRYjlBcDMiO31ZJ5wQJgAAAA

Как видно из таблицы земельные участки под ижс в Лаишевском районе предлагаются от 492,3 до 1700 руб. за кв.м., средняя цена предложения составляет 931,88 руб. за кв.м., а участки под сельхозпроизводство от 913,13 до 1098,19 руб. за кв.м.

3.1.6. Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

Цена недвижимости определяется исходя из целого ряда факторов. Учитываются характеристики физических, экономических, социальных, политических, административных, юридических факторов, и только после этого производится оценка объектов.

Существует множество ценообразующих факторов, одни из которых уменьшают или увеличивают цену объектов незначительно, а другие имеют существенное влияние.

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости 2024 года «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, были выделены следующие ценообразующие факторы:

Таблица 9. Ценообразующие факторы земельных участков под жилую застройку (табл. 8, стр. 84 Справочника)

Наименование фактора	Значимость фактора
1	2
Местоположение	42%
Общая площадь (фактор масштаба)	15%
Передаваемые имущественные права	13%
Наличие электроснабжения	12%
Наличие газоснабжения	10%
Наличие водоснабжения и канализации	9%

В процентах приведена величина, обратная значениям ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену земельных участков под жилую застройку.

3.1.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта оценки

Оценщиком был проанализирован рынок продажи земельных участков, расположенных в Лаишевском районе.

Исходя из анализа рынка недвижимости, рынок земельных участков Лаишевского района по состоянию на дату оценки можно охарактеризовать, как активный.

В соответствии с пунктом 7. ФСО V: «значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов».

Поэтому при отборе аналогов Оценщик исходил из следующих существенных характеристик:

- местоположение;
- разрешенное использование;
- актуальность по состоянию на дату оценки;
- сопоставимость по масштабному фактору.

Земельные участки под ижс в Лаишевском районе предлагаются от 492,3 до 1700 руб. за кв.м., средняя цена предложения составляет 931,88 руб. за кв.м., а участки под сельхозпроизводство от 913,13 до 1098,19 руб. за кв.м., в зависимости от площади и ожиданий продавца.

3.2. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого

объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования.
- экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, разрешены любые предложения, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

На следующем (втором) этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

В перечне остаются для последующего анализа функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц и дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа

оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование понижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности – с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости, прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования – без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

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

Проанализировав информацию, наиболее эффективное использование принято по текущему использованию.

3. Процесс оценки

3.1. Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа по определению стоимости объекта оценки проводилась в следующей последовательности:

- Определение объекта оценки, цели и задачи оценки и даты определения стоимости;
- Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- Сбор и проверка информации, необходимой для проведения оценки;
- Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

3.2. Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

В рамках каждого подхода наиболее часто используются следующие методы:

1. Доходный подход:
   - метод прямой капитализации;
   - метод дисконтированных денежных потоков.
2. Сравнительный подход:
   - методом сравнения продаж;
   - методом валового рентного мультипликатора.
3. Затратный (имущественный) подход:
   - метод удельных затрат на единицу площади или объема;
   - метод поэлементного расчета;
   - метод сравнительной единицы;
   - метод сводного сметного расчета;
   - индексный метод.

3.2.1. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие

выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения в рамках настоящей оценки доходного подхода.

3.2.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 1-3 месяца. Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки сравнительным подходом, оценщик пришел к выводу о возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода для расчета стоимости объекта оценки.

3.2.3. Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих инвесторов не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затратами на воспроизводство или затратами на замещение) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Затраты на воспроизводство объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций, и материалов. Затраты на замещение – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Поскольку земельные участки – объекты не воспроизводимые, то и применение методов оценки в рамках Затратного подхода для определения стоимости объекта оценки не целесообразно.

3.2.4. Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- 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 подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

3.3. Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

3.3.1. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок

Стоимость участка земли рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования.

При оценке земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав. В нашем случае объектом оценки, является право собственности.

Выбор метода оценки прав на земельный участок

Существует несколько методик для определения рыночной стоимости прав на застроенный земельный участок[7]:

1. Метод сравнения продаж.
2. Метод выделения.
3. Метод распределения.
4. Метод капитализации земельной ренты.
5. Метод остатка.
6. Метод предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка 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 земельными участками.

[7] Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2014 г. № 2314-р)

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов), и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

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 чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого

операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.
- Метод допускает также 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.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком 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.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Оценщик считает возможным и оправданным применение метода сравнения продаж для оценки земельных участков.

3.3.2. Подбор объектов сопоставимых по характеристикам

Метод сравнения продаж базируется на трёх принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости, приведённых к базовому удельному показателю, моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект недвижимости. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за объект недвижимости больше, чем они заплатили бы за другой объект недвижимости, обладающий такими же свойствами.

При оценке земельных участков методом сравнения продаж была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов в рамках рассматриваемого регионального рынка земельных участков. В нашем случае в качестве источников информации при создании такого рода информационной базы использовались данные о продаже земельных участков размещенные на сайте: http://www.avito.ru/ и https://kazan.cian.ru

Критерии отбора аналогов для расчета земельных участков:

- месторасположение;
- масштаб;
- назначение.

Таблица 10. Характеристики объектов-аналогов для земельного участка площадью 205 691кв.м.

№ п.п.	Адрес	Площадь, м2	Стоимость, руб.	Стоимость 1м2, руб.	Назначение	Источник объявления	Критерий отбора
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	49 774	44 930 000	902,68	ИЖС	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2165038172	Площадь участка существенно отличается от объекта оценки, не используется в качестве аналога
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, д. Тангачи	150 000	127 500 000	850,00	ИЖС	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_izhs_7232658841	Используется в качестве аналога
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Сингели	44 220	33 000 000	746,27	ИЖС	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_442_ga_izhs_246797675	Площадь участка существенно отличается от объекта оценки, не используется в качестве аналога
4	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Среднее Девятово, Центральная ул., 39	65 000	32 000 000	492,31	ИЖС	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_65_ga_izhs_4601328111?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IkgzeXNRMThyNzBhak9Ia2YiO30q0asTJgAAAA	Площадь участка существенно отличается от объекта оценки, не используется в качестве аналога
5	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, г. Лаишево, коттеджный пос. Лесные поляны, ул. Марии Чернышёвой	100 000	170 000 000	1 700,00	ИЖС	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_izhs_4627931048?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6InR2WnVOVHRCWFNGNXlBSkEiO32SvWMjJgAAAA	Используется в качестве аналога
6	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, г. Лаишево, Лаишево, пл. Державина	200 000	180 000 000	900,00	ИЖС	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_izhs_4185169449?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6ImFwT3dMMXRVZFhEVjdDamMiO33_-fSEJgAAAA	Используется в качестве аналога

Таблица 11. Характеристики объектов-аналогов для земельного участка площадью 15 415кв.м.

№ п.п.	Адрес	Площадь, м2	Стоимость, руб.	Стоимость 1м2, руб.	Назначение	Источник объявления	Критерий отбора
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, г. Лаишево, Лаишево, пл. Державина	32 854	30 000 000	913,13	сельхозпроизводство	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_329_ga_promnaznacheniya_4819836933?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6ImFwT3dMMXRVZFhEVjdDamMiO33_-fSEJgAAAA	Используется в качестве аналога
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Бима, Центральная ул.	17 629	19 360 000	1 098,19	сельхозпроизводство	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_176_ga_snt_dnp_3856748499?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6ImtYTlBTbk1jdkZRYjlBcDMiO31ZJ5wQJgAAAA	Используется в качестве аналога
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Бима, Центральная ул.	16 976	16 000 000	942,51	сельхозпроизводство	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_169_ga_snt_dnp_4755971241?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6ImtYTlBTbk1jdkZRYjlBcDMiO31ZJ5wQJgAAAA	Используется в качестве аналога

Введение корректировок

За единицу сравнения принята цена за 1 м^2 общей площади земельного участка.

Имеющиеся отличия сравниваемых объектов по отношению к Объекту оценки необходимо скорректировать:

- объем передаваемых прав;
- уторговывание;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- назначение;
- местоположение;
- межевание;
- инженерные коммуникации.

Передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Объем передаваемых прав объектов аналогов – право собственности, объекта оценки - право собственности, необходимости применять корректировку нет.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры иногда приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка взята на основании данных СтатРиелт по состоянию на 01.01.2025г.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС [1], ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,99	0,95	0,95	0,95	0,94
4	**ДНП [1] и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,97	0,94	0,94	0,94	0,93
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,74	0,92	0,88	0,89	0,88	0,86
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,78	0,97	0,92	0,92	0,92	0,90

01.01.2025

Корректировка на торг для земельных участков под ИЖС была принята в размере -5%, для участка, имеющего разрешенное использование – сельхозпроизводство, скидка принята на уровне -8%.

Корректировка на дату предложения

Поправка на время продажи/предложения аналогов обычно вводится на основе динамики цен для данного сегмента рынка недвижимости. Однако в данном случае за основу брались данные, близкие к дате оценки. В связи с этим Оценщик считает введение данной поправки нецелесообразным.

Корректировка на размер участка

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.

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных 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	0,723	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,637	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,612	-0,20	$K s = (So/Sa)^{-0,20}$
поселения до 50 тыс. человек	0,588	-0,26	$K s = (So/Sa)^{-0,26}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в итоговой расчетной таблице в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

Корректировка на назначение

Оцениваемые земельные участки и объекты- аналоги имеют одинаковое назначение: ИЖС или сельхозпроизводство, следовательно, корректировка не применяется.

Корректировка на местоположение

При развитом рынке земельных участков поправки на местоположение делаются на основе метода парных продаж, т.е. сравнением проданных земельных участков (в расчете на 1 кв. м. площади), которые отличаются друг от друга только местоположением. Другим методом внесения поправок по данному элементу сравнения является сопоставление кадастровой стоимости земельных участков, которая, как известно, зависит от двух факторов: местоположения и разрешенного использования.

Поправка на место положение не применялась в связи с нахождением всех объектов- аналогов в районе расположения Объекта оценки.

Корректировка на межевание

Поправка на межевание применялась при определении стоимости объекта оценки площадью 205 691 кв.м. к аналогу №3, поскольку данный участок размежеван на индивидуальные участки. Поправка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024, стр. 400:

Таблица 295. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Межевание участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		**аналог**	
		межевание было проведено	**межевание не было проведено**
объект оценки	**межевание было проведено**	**1,00**	1,16
	межевание не было проведено	0,86	**1,00**

Поправка к аналогу №3 равна величине, указанной в справочнике, и составила 0,86.

Корректировка на наличие коммуникаций

В объявлении аналога №3 указано: «Газ, центральное водоснабжение (проведённое по улицам)», поэтому к данному аналогу применялась поправка на газоснабжение и водоснабжение в размере 0,77 (=0,88x0,88). Величина поправки была определена по Справочнику оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Полная версия», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024, стр. 250 и 262:

Таблица 154. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,88	0,84	0,92
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,76	0,72	0,80

Таблица 182. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,88	0,84	0,92
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,74	0,71	0,77

Итоговая стоимость объекта, полученная с помощью сравнительного подхода, была определена как среднеарифметическая, поскольку ни один из аналогов не имеет существенного преимущества по схожести характеристик перед другими аналогами.

Характеристики объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка представлены в следующей таблице.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости земельного участка общей площадью 205 691 кв. м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	205 691,0	200 000,0	150 000,0	100 000,0
Стоимость предложения, руб.		180 000 000	127 500 000	170 000 000
Стоимость предложения, руб./м^2		900,00	850,00	1 700,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		900,00	850,00	1 700,00
Поправка на уторгование, %		0,95	0,95	0,95
Скорректированная стоимость, руб./м^2		855,00	807,50	1 615,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		855,00	807,50	1 615,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		855,00	807,50	1 615,00
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		855,00	807,50	1 615,00
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		855,00	807,50	1 615,00
Общая площадь, м^2	205 691,0	200 000,0	150 000,0	100 000,0
Корректировка на площадь		1,00	0,95	0,90
Скорректированная стоимость, руб./м^2		851,41	770,15	1 449,41
Назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		851,41	770,15	1 449,41
На межевание	не размежеван	не размежеван	не размежеван	размежеван
Корректировка		1,00	1,00	0,86
Скорректированная стоимость, руб./м^2		851,41	770,15	1 246,49
На инженерные коммуникации	по границе	по границе	по границе	газ, центральное водоснабжение
Корректировка		1,00	1,00	0,77
Скорректированная стоимость, руб./м^2		851,41	770,15	965,28
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, г. Лаишево, пл. Державина	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, д. Тангачи	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, г. Лаишево, коттеджный пос. Лесные поляны, ул. Марии Чернышёвой
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		851,41	770,15	965,28
Средневзвешанное значение, руб./м^2		862,3		
Справедливая стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		177 363 119		

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости земельного участка общей площадью 15 415 кв. м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	15 415,0	16 976,0	17 629,0	32 854,0
Стоимость предложения, руб.		16 000 000	19 360 000	30 000 000
Стоимость предложения, руб./м^2		942,51	1 098,19	913,13
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		942,51	1 098,19	913,13
Поправка на уторгование, %		0,92	0,92	0,92
Скорректированная стоимость, руб./м^2		867,11	1 010,34	840,08
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		867,11	1 010,34	840,08
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		867,11	1 010,34	840,08
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		867,11	1 010,34	840,08
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		867,11	1 010,34	840,08
Общая площадь, м^2	15 415,0	16 976,0	17 629,0	32 854,0
Корректировка на площадь		1,01	1,02	1,12
Скорректированная стоимость, руб./м^2		879,74	1 030,88	941,06
Назначение	сельхозпроизводство	сельхозпроизводство	сельхозпроизводство	сельхозпроизводство
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		879,74	1 030,88	941,06
На межевание	не размежеван	не размежеван	не размежеван	не размежеван
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		879,74	1 030,88	941,06
На инженерные коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		879,74	1 030,88	941,06
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, Лаишево, пл. Державина
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		879,74	1 030,88	941,06
Средневзвешанное значение, руб./м^2		950,6		
Справедливая стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		14 652 905		

4. Согласование результатов

В настоящем Отчете Оценщик произвел расчет стоимости Объекта оценки только в рамках сравнительного подхода, согласование результатов оценки, полученных при применении различных подходов к оценке, не требуется.

Итоговое обобщение результатов расчета справедливой стоимости Объекта оценки, приведено в нижеследующей таблице.

Таблица 14. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.			Справедливая стоимость, руб. (округленно)
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
1	Земельный участок, общая площадь 205 691 кв. м, кадастровый № 16:24:150301:1483, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	не применялся	177 363 119	не применялся	**177 363 000**
2	Земельный участок, общая площадь 15 415 кв. м, кадастровый № 16:24:150301:1484, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	не применялся	14 652 905	не применялся	**14 653 000**

5. Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что Справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище, по состоянию на 28 марта 2025 г. составляет:

Таблица 15. Справедливая стоимость оцениваемого имущества

Наименование	Справедливая стоимость, руб.
Земельный участок, общая площадь 205 691 кв. м, кадастровый № 16:24:150301:1483, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	**177 363 000 (Сто семьдесят семь миллионов триста шестьдесят три тысячи) рублей**
Земельный участок, общая площадь 15 415 кв. м, кадастровый № 16:24:150301:1484, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	**14 653 000 (Четырнадцать миллионов шестьсот пятьдесят три тысячи) рублей**

Примечание: В соответствии со статьей 146 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по НДС (ст. 146, п. 2.6).

Оценщик: **А. А. Мамочкина**

28 марта 2025 г.

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на результатах деловых встреч, в ходе которых нами была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации и расчеты приведены в соответствующих разделах Отчета.

6. Приложения

6.1. Документы, предоставленные Заказчиком

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.03.2025, поступившего на рассмотрение 07.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1483
Номер кадастрового квартала:	16:24:150301
Дата присвоения кадастрового номера:	24.03.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище.
Площадь:	205691 +/- 159
Кадастровая стоимость, руб.:	495876386.62
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:150301:1063
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	Мухаммаджанова Регина Фаритовна, СНИЛС 112-266-473 25, дата завершения кадастровых работ: 14.12.2020
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 009F0B0C1B1A023B643971E32379BE7B3D Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1483
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4171 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов., вид/наименование: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4172 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц., вид/наименование: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4166 от 06.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах., вид/наименование: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4169 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны., вид/наименование: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4170 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта,
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 009F0B0C1B1A023B643971E32379BE7B3D Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1483

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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 009F0B0C1B1A023B643971E1379BEF83D Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1483

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 4 контуров. Учетные номера контуров и их площади: 1 - 203833.83 кв.м, 2 - 163.75 кв.м, 3 - 375.32 кв.м, 4 - 1317.74 кв.м. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 16:24:150301:115. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 31.08.2021; реквизиты документа-основания: выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.01.2020 № б/н выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 17.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 009F0B0C1B1A023B643971E1379BEF83D Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1483
	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 06.09.2022; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 31.01.2023 № 129 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор).
Получатель выписки:	Гайзатуллин Рамиль Ринатович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АК БАРС КАПИТАЛ", 1435126890

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 009F0B0C1B1AD23B643971E52798BE1B3D Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 6

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: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1483	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:150301:1483-16/110/2021-1 24.03.2021 14:53:51
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:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		24.03.2021 14:53:51
	номер государственной регистрации:		16:24:150301:1483-16/110/2021-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		срок не определен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Федеральное дорожное агентство (Росавтодор)
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Распоряжение Министерства транспорта Российской Федерации Федеральное дорожное агентство, № 1113-р, выдан 09.06.2014
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 009F0B0C1B1AD23B643971E52798BE1B3D Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782

Кадастровый номер:	16:24:150301:1483

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	24.03.2021 14:53:51
		номер государственной регистрации:	16:24:150301:1483-16/110/2021-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок не определен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Транснефть Прикамье", ИНН: 1645000340
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Земельный Кодекс РФ, № 137-ФЗ, выдан 25.10.2001 Постановление Кабинета Министров РТ "Об утверждении Порядка использования земель в охранных зонах трубопроводов", № 395, выдан 20.08.2007
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	24.03.2021 14:53:51
		номер государственной регистрации:	16:24:150301:1483-16/110/2021-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.08.2009 по 01.02.2030
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 009F0B0C13A023B643971E52379BE7B3D
Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 07.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782

Кадастровый номер:	16:24:150301:1483

		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Ак Барс-Горизонт", № 04082009, выдан 04.08.2009 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "АК БАРС-Горизонт", № 11, выдан 19.03.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 009F0B0C13A023B643971E52379BE7B3D
Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 07.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 9

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1483

11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 009F0B0C13A1A023B643997F1E52379BEF83D Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 10

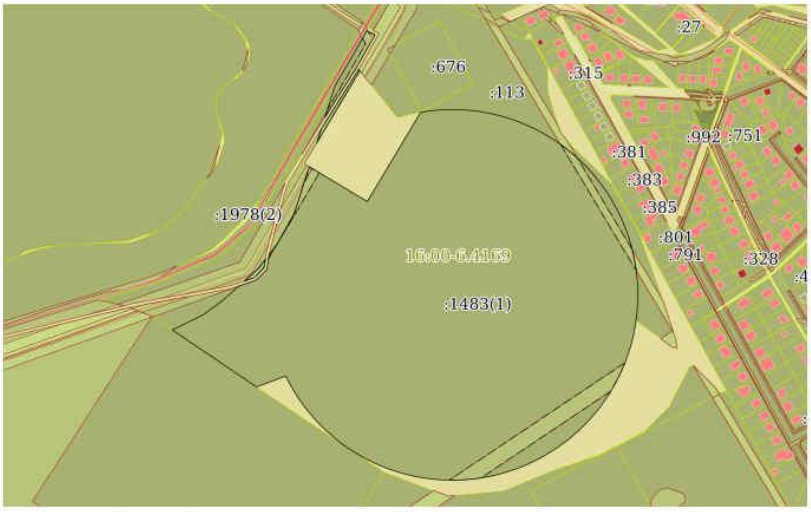
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1483

План (чертеж, схема) земельного участка



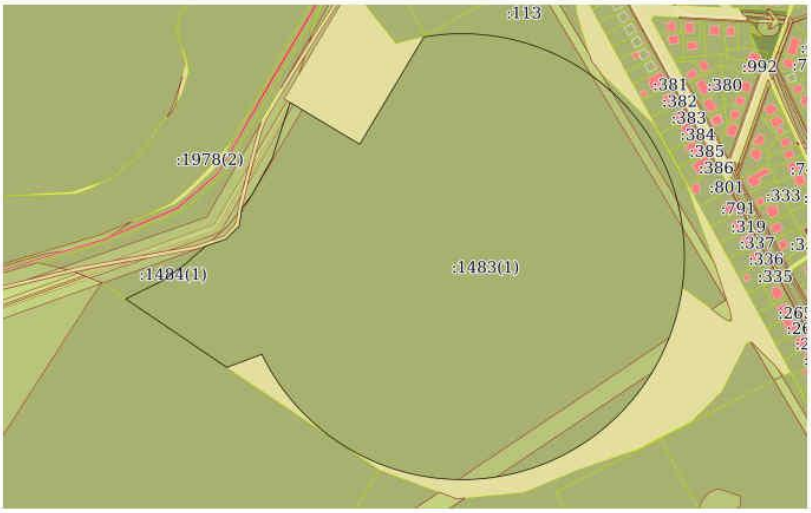
Масштаб 1:6000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 009F0B0C13A1A023B643997F1E52379BEF83D Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 11

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1483



Масштаб 1:5000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 009F0B0C1B1A023B643997F1E237988E83D
Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 12

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1483

Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 009F0B0C1B1A023B643997F1E237988E83D
Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 13

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 3	Всего листов раздела 3: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35
07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782			
Кадастровый номер:	16:24:150301:1483		

Масштаб 1:1000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 009F0B0C13A1A023B6A597F1E52798BE7B3D Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 14

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 3	Всего листов раздела 3: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35
07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782			
Кадастровый номер:	16:24:150301:1483		

Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 009F0B0C13A1A023B6A597F1E52798BE7B3D Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 15

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782

Кадастровый номер: 16:24:150301:1483

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	63°48.4`	46.85	данные отсутствуют	16:24:150301:1484(1)	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	53°35.3`	33	данные отсутствуют	16:24:150301:1484(1)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	48°15.8`	29.32	данные отсутствуют	16:24:150301:1484(1)	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	71°33.2`	14.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	71°33.9`	0.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	69°44.6`	8.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	45°23.4`	20.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	8°27.4`	20.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	37°46.1`	17.47	данные отсутствуют	16:24:150301:1484(3)	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	29°16.9`	48.11	данные отсутствуют	16:24:150301:1484(3)	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	17°43.4`	66.92	данные отсутствуют	16:24:150301:1484(3)	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	120°53.6`	92.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	30°53.6`	141.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	81°2.1`	8.15	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
15	1.1.14	1.1.14			данные отсутствуют	16:24:150301:676	адрес отсутствует
16	1.1.15	1.1.16	82°57.4`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
17	1.1.16	1.1.17	84°59.3`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
18	1.1.17	1.1.18	87°0.5`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
19	1.1.18	1.1.19	89°1.5`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
20	1.1.19	1.1.20	90°58.5`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
21	1.1.20	1.1.21	92°59.8`	8.8	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
22	1.1.21	1.1.22	95°0.7`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 009F0B0C1B1A023B6459F11E3279BEF83D
Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 07.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 16

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782

Кадастровый номер: 16:24:150301:1483

1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.22	1.1.23	97°2.2`	8.82	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
24	1.1.23	1.1.24	98°56.9`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
25	1.1.24	1.1.25	101°0.2`	8.8	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
26	1.1.25	1.1.26	103°2.6`	8.82	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
27	1.1.26	1.1.27	104°59.9`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
28	1.1.27	1.1.28	106°58.4`	8.8	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
29	1.1.28	1.1.29	109°0.7`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
30	1.1.29	1.1.30	111°0.3`	8.82	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
31	1.1.30	1.1.31	112°59.1`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
32	1.1.31	1.1.32	114°59.6`	8.8	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
33	1.1.32	1.1.33	117°0.1`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
34	1.1.33	1.1.34	118°58.7`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
35	1.1.34	1.1.35	121°1.2`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
36	1.1.35	1.1.36	123°0.3`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
37	1.1.36	1.1.37	125°0.5`	8.8	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
38	1.1.37	1.1.38	126°58.4`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
39	1.1.38	1.1.39	129°0.9`	8.82	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
40	1.1.39	1.1.40	130°59.8`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
41	1.1.40	1.1.41	133°1.3`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
42	1.1.41	1.1.42	135°0.0`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
43	1.1.42	1.1.43	136°58.7`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
44	1.1.43	1.1.44	139°0.2`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
45	1.1.44	1.1.45	141°2.1`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
46	1.1.45	1.1.46	142°59.2`	8.8	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
47	1.1.46	1.1.47	145°1.7`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
48	1.1.47	1.1.48	146°59.7`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
49	1.1.48	1.1.49	148°58.8`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
50	1.1.49	1.1.50	150°59.4`	8.8	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
51	1.1.50	1.1.51	152°59.9`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 009F0B0C1B1A023B6459F11E3279BEF83D
Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 07.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 17

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782

Кадастровый номер: 16:24:150301:1483

1	2	3	4	5	6	7	8
52	1.1.51	1.1.52	155°2.0`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
53	1.1.52	1.1.53	156°57.3`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
54	1.1.53	1.1.54	158°58.3`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
55	1.1.54	1.1.55	161°3.1`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
56	1.1.55	1.1.56	162°59.0`	8.82	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
57	1.1.56	1.1.57	165°0.1`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
58	1.1.57	1.1.58	167°0.3`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
59	1.1.58	1.1.59	169°0.5`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
60	1.1.59	1.1.60	170°59.2`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
61	1.1.60	1.1.61	173°1.2`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
62	1.1.61	1.1.62	174°59.3`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
63	1.1.62	1.1.63	177°0.5`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
64	1.1.63	1.1.64	178°57.6`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
65	1.1.64	1.1.65	181°2.4`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
66	1.1.65	1.1.66	182°59.5`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
67	1.1.66	1.1.67	185°1.1`	8.8	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
68	1.1.67	1.1.68	186°58.3`	8.82	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
69	1.1.68	1.1.69	189°0.8`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	1.1.69	1.1.70	190°59.5`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	1.1.70	1.1.71	192°59.7`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	1.1.71	1.1.72	194°59.9`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	1.1.72	1.1.73	197°2.2`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	1.1.73	1.1.74	198°56.9`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	1.1.74	1.1.75	201°0.3`	8.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	1.1.75	1.1.76	203°2.7`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	1.1.76	1.1.77	204°59.6`	8.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	1.1.77	1.1.78	207°0.1`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	1.1.78	1.1.79	208°58.7`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	1.1.79	1.1.80	210°53.7`	1.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 009F0B0C13A1AD23B6459711E52798EF83D
Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 18

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782

Кадастровый номер: 16:24:150301:1483

1	2	3	4	5	6	7	8
81	1.1.80	1.1.81	211°2.6`	7.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	1.1.81	1.1.82	213°0.3`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	1.1.82	1.1.83	214°58.3`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	1.1.83	1.1.84	217°0.8`	8.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	1.1.84	1.1.85	218°57.9`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	1.1.85	1.1.86	221°22.7`	0.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	1.1.86	1.1.87	220°58.2`	8.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	1.1.87	1.1.88	223°1.3`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	1.1.88	1.1.89	225°0.0`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	1.1.89	1.1.90	226°58.7`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	1.1.90	1.1.91	229°0.2`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	1.1.91	1.1.92	231°2.1`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	1.1.92	1.1.93	233°1.6`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
94	1.1.93	1.1.94	234°56.3`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
95	1.1.94	1.1.95	236°59.7`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	1.1.95	1.1.96	239°2.2`	8.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
97	1.1.96	1.1.97	241°1.3`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
98	1.1.97	1.1.98	242°59.9`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
99	1.1.98	1.1.99	244°56.9`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
100	1.1.99	1.1.100	247°0.9`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
101	1.1.100	1.1.101	248°56.0`	1.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
102	1.1.101	1.1.102	249°0.4`	7.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
103	1.1.102	1.1.103	250°59.3`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
104	1.1.103	1.1.104	253°1.6`	8.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
105	1.1.104	1.1.105	255°0.1`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
106	1.1.105	1.1.106	257°1.2`	8.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
107	1.1.106	1.1.107	258°59.8`	8.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
108	1.1.107	1.1.108	260°59.2`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
109	1.1.108	1.1.109	262°57.8`	8.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 009F0B0C13A1AD23B6459711E52798EF83D
Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 19

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782

Кадастровый номер: 16:24:150301:1483

1	2	3	4	5	6	7	8
110	1.1.109	1.1.110	265°3.2`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
111	1.1.110	1.1.111	267°0.2`	8.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
112	1.1.111	1.1.112	268°57.6`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
113	1.1.112	1.1.113	271°2.4`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
114	1.1.113	1.1.114	272°59.5`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
115	1.1.114	1.1.115	274°56.8`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
116	1.1.115	1.1.116	277°2.6`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
117	1.1.116	1.1.117	279°0.8`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
118	1.1.117	1.1.118	280°59.5`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
119	1.1.118	1.1.119	282°59.7`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
120	1.1.119	1.1.120	284°59.9`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
121	1.1.120	1.1.121	286°57.3`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
122	1.1.121	1.1.122	289°0.7`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
123	1.1.122	1.1.123	291°1.7`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
124	1.1.123	1.1.124	292°59.1`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
125	1.1.124	1.1.125	295°1.5`	8.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
126	1.1.125	1.1.126	297°0.1`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
127	1.1.126	1.1.127	299°0.6`	8.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
128	1.1.127	1.1.128	300°57.8`	8.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
129	1.1.128	1.1.129	303°0.3`	8.81	данные отсутствуют	16:24:150301:577	адрес отсутствует
130	1.1.129	1.1.130	305°1.4`	8.82	данные отсутствуют	16:24:150301:577	адрес отсутствует
131	1.1.130	1.1.131	306°58.4`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
132	1.1.131	1.1.132	309°0.3`	8.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
133	1.1.132	1.1.133	310°59.8`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
134	1.1.133	1.1.134	313°1.3`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
135	1.1.134	1.1.135	315°0.0`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
136	1.1.135	1.1.136	316°58.7`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
137	1.1.136	1.1.137	319°0.2`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
138	1.1.137	1.1.138	320°59.1`	8.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 009F0B0C1B1AD23B6A5971E52579BE7B3D
Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 20

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782

Кадастровый номер: 16:24:150301:1483

1	2	3	4	5	6	7	8
139	1.1.138	1.1.139	322°59.2`	8.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
140	1.1.139	1.1.140	325°1.7`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
141	1.1.140	1.1.141	326°59.7`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
142	1.1.141	1.1.142	328°58.8`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
143	1.1.142	1.1.143	331°1.3`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
144	1.1.143	1.1.144	332°59.9`	8.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	1.1.144	1.1.145	334°59.0`	0.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	1.1.145	1.1.146	248°42.1`	4.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
147	1.1.146	1.1.147	249°33.4`	37.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
148	1.1.147	1.1.1	304°4.6`	138.39	данные отсутствуют	16:24:150301:577	адрес отсутствует
149	2.1.1	2.1.2	48°16.9`	23.97	данные отсутствуют	16:24:150301:1484(2)	данные отсутствуют
150	2.1.2	2.1.3	37°45.8`	17.46	данные отсутствуют	16:24:150301:1484(2)	данные отсутствуют
151	2.1.3	2.1.4	188°22.9`	11.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
152	2.1.4	2.1.5	225°0.0`	18.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
153	2.1.5	2.1.6	250°33.6`	9.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
154	2.1.6	2.1.1	251°17.9`	5.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
155	3.1.1	3.1.2	17°44.8`	20.27	данные отсутствуют	16:24:150301:1484(3)	данные отсутствуют
156	3.1.2	3.1.3	32°15.6`	95.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
157	3.1.3	3.1.4	141°29.0`	2.51	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
158	3.1.4	3.1.1	210°53.7`	113.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
159	4.1.1	4.1.2	17°44.0`	45.47	данные отсутствуют	16:24:150301:1484(2)	данные отсутствуют
160	4.1.2	4.1.3	30°25.8`	47.9	данные отсутствуют	16:24:000000:7095	адрес отсутствует
161	4.1.3	4.1.4	29°30.2`	38.38	данные отсутствуют	16:24:000000:7095	адрес отсутствует
162	4.1.4	4.1.5	117°23.5`	12.39	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
163	4.1.5	4.1.6	209°25.5`	51.09	данные отсутствуют	16:24:150301:113	данные отсутствуют
164	4.1.6	4.1.1	212°19.6`	80.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 009F0B0C1B1AD23B6A5971E52579BE7B3D
Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 21

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1483

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК-16

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	459288.4	1310046	Закрепление отсутствует	0.1
2	459309.08	1310088.04	Закрепление отсутствует	0.1
3	459328.67	1310114.6	Закрепление отсутствует	0.1
4	459348.19	1310136.48	Закрепление отсутствует	0.1
5	459352.9	1310150.6	Закрепление отсутствует	0.1
6	459353.2	1310151.5	Закрепление отсутствует	0.1
7	459356.3	1310159.9	Закрепление отсутствует	0.1
8	459370.9	1310174.7	Закрепление отсутствует	0.1
9	459391.28	1310177.73	Закрепление отсутствует	0.1
10	459405.09	1310188.43	Закрепление отсутствует	0.1
11	459447.05	1310211.96	Закрепление отсутствует	0.1
12	459510.79	1310232.33	Закрепление отсутствует	0.1
13	459463.46	1310311.43	Закрепление отсутствует	0.1
14	459584.9	1310384.09	Закрепление отсутствует	0.1
15	459586.17	1310392.14	Закрепление отсутствует	0.1
16	459587.25	1310400.88	Закрепление отсутствует	0.1
17	459588.02	1310409.66	Закрепление отсутствует	0.1
18	459588.48	1310418.46	Закрепление отсутствует	0.1
19	459588.63	1310427.27	Закрепление отсутствует	0.1
20	459588.48	1310436.08	Закрепление отсутствует	0.1
21	459588.02	1310444.87	Закрепление отсутствует	0.1
22	459587.25	1310453.65	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 009F0B0C1B1A023B643971E1379BE1B3D Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 07.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 22

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1483

1	2	3	4	5
23	459586.17	1310462.4	Закрепление отсутствует	0.1
24	459584.8	1310471.1	Закрепление отсутствует	0.1
25	459583.12	1310479.74	Закрепление отсутствует	0.1
26	459581.13	1310488.33	Закрепление отсутствует	0.1
27	459578.85	1310496.84	Закрепление отсутствует	0.1
28	459576.28	1310505.26	Закрепление отсутствует	0.1
29	459573.41	1310513.59	Закрепление отсутствует	0.1
30	459570.25	1310521.82	Закрепление отсутствует	0.1
31	459566.81	1310529.93	Закрепление отсутствует	0.1
32	459563.09	1310537.91	Закрепление отсутствует	0.1
33	459559.09	1310545.76	Закрепление отсутствует	0.1
34	459554.82	1310553.47	Закрепление отсутствует	0.1
35	459550.28	1310561.02	Закрепление отсутствует	0.1
36	459545.48	1310568.41	Закрепление отсутствует	0.1
37	459540.43	1310575.62	Закрепление отсутствует	0.1
38	459535.13	1310582.66	Закрепление отсутствует	0.1
39	459529.58	1310589.51	Закрепление отсутствует	0.1
40	459523.8	1310596.16	Закрепление отсутствует	0.1
41	459517.79	1310602.6	Закрепление отсутствует	0.1
42	459511.56	1310608.83	Закрепление отсутствует	0.1
43	459505.12	1310614.84	Закрепление отсутствует	0.1
44	459498.47	1310620.62	Закрепление отсутствует	0.1
45	459491.62	1310626.16	Закрепление отсутствует	0.1
46	459484.59	1310631.46	Закрепление отсутствует	0.1
47	459477.37	1310636.51	Закрепление отсутствует	0.1
48	459469.98	1310641.31	Закрепление отсутствует	0.1
49	459462.43	1310645.85	Закрепление отсутствует	0.1
50	459454.73	1310650.12	Закрепление отсутствует	0.1
51	459446.88	1310654.12	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 009F0B0C1B1A023B643971E1379BE1B3D Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 07.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 23

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. №КУВИ-001/2025-61271782

Кадастровый номер: 16:24:150301:1483

1	2	3	4	5
52	459438.89	1310657.84	Закрепление отсутствует	0.1
53	459430.78	1310661.29	Закрепление отсутствует	0.1
54	459422.56	1310664.45	Закрепление отсутствует	0.1
55	459414.23	1310667.31	Закрепление отсутствует	0.1
56	459405.8	1310669.89	Закрепление отсутствует	0.1
57	459397.29	1310672.17	Закрепление отсутствует	0.1
58	459388.71	1310674.15	Закрепление отсутствует	0.1
59	459380.06	1310675.83	Закрепление отсутствует	0.1
60	459371.36	1310677.21	Закрепление отсутствует	0.1
61	459362.62	1310678.28	Закрепление отсутствует	0.1
62	459353.84	1310679.05	Закрепление отсутствует	0.1
63	459345.04	1310679.51	Закрепление отсутствует	0.1
64	459336.23	1310679.67	Закрепление отсутствует	0.1
65	459327.42	1310679.51	Закрепление отсутствует	0.1
66	459318.62	1310679.05	Закрепление отсутствует	0.1
67	459309.85	1310678.28	Закрепление отсутствует	0.1
68	459301.1	1310677.21	Закрепление отсутствует	0.1
69	459292.4	1310675.83	Закрепление отсутствует	0.1
70	459283.75	1310674.15	Закрепление отсутствует	0.1
71	459275.17	1310672.17	Закрепление отсутствует	0.1
72	459266.66	1310669.89	Закрепление отсутствует	0.1
73	459258.24	1310667.31	Закрепление отсутствует	0.1
74	459249.91	1310664.45	Закрепление отсутствует	0.1
75	459241.68	1310661.29	Закрепление отсутствует	0.1
76	459233.57	1310657.84	Закрепление отсутствует	0.1
77	459225.59	1310654.12	Закрепление отсутствует	0.1
78	459217.74	1310650.12	Закрепление отсутствует	0.1
79	459210.03	1310645.85	Закрепление отсутствует	0.1
80	459208.81	1310645.12	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 009F0B0C1B1AD23B6459F1E1E379BEF83D Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 24

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. №КУВИ-001/2025-61271782

Кадастровый номер: 16:24:150301:1483

1	2	3	4	5
81	459202.48	1310641.31	Закрепление отсутствует	0.1
82	459195.09	1310636.51	Закрепление отсутствует	0.1
83	459187.87	1310631.46	Закрепление отсутствует	0.1
84	459180.84	1310626.16	Закрепление отсутствует	0.1
85	459173.99	1310620.62	Закрепление отсутствует	0.1
86	459173.57	1310620.25	Закрепление отсутствует	0.1
87	459167.34	1310614.84	Закрепление отсутствует	0.1
88	459160.9	1310608.83	Закрепление отсутствует	0.1
89	459154.67	1310602.6	Закрепление отсутствует	0.1
90	459148.66	1310596.16	Закрепление отсутствует	0.1
91	459142.88	1310589.51	Закрепление отсутствует	0.1
92	459137.34	1310582.66	Закрепление отсутствует	0.1
93	459132.04	1310575.62	Закрепление отсутствует	0.1
94	459126.98	1310568.41	Закрепление отсутствует	0.1
95	459122.18	1310561.02	Закрепление отсутствует	0.1
96	459117.65	1310553.47	Закрепление отсутствует	0.1
97	459113.38	1310545.76	Закрепление отсутствует	0.1
98	459109.38	1310537.91	Закрепление отсутствует	0.1
99	459105.65	1310529.93	Закрепление отсутствует	0.1
100	459102.21	1310521.82	Закрепление отсутствует	0.1
101	459101.69	1310520.47	Закрепление отсутствует	0.1
102	459099.05	1310513.59	Закрепление отсутствует	0.1
103	459096.18	1310505.26	Закрепление отсутствует	0.1
104	459093.61	1310496.84	Закрепление отсутствует	0.1
105	459091.33	1310488.33	Закрепление отсутствует	0.1
106	459089.35	1310479.74	Закрепление отсутствует	0.1
107	459087.67	1310471.1	Закрепление отсутствует	0.1
108	459086.29	1310462.4	Закрепление отсутствует	0.1
109	459085.21	1310453.65	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 009F0B0C1B1AD23B6459F1E1E379BEF83D Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 25

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782

Кадастровый номер: 16:24:150301:1483

1	2	3	4	5
110	459084.45	1310444.87	Закрепление отсутствует	0.1
111	459083.99	1310436.08	Закрепление отсутствует	0.1
112	459083.83	1310427.27	Закрепление отсутствует	0.1
113	459083.99	1310418.46	Закрепление отсутствует	0.1
114	459084.45	1310409.66	Закрепление отсутствует	0.1
115	459085.21	1310400.88	Закрепление отсутствует	0.1
116	459086.29	1310392.14	Закрепление отсутствует	0.1
117	459087.67	1310383.44	Закрепление отсутствует	0.1
118	459089.35	1310374.79	Закрепление отсутствует	0.1
119	459091.33	1310366.21	Закрепление отсутствует	0.1
120	459093.61	1310357.7	Закрепление отсутствует	0.1
121	459096.18	1310349.27	Закрепление отсутствует	0.1
122	459099.05	1310340.94	Закрепление отсутствует	0.1
123	459102.21	1310332.72	Закрепление отсутствует	0.1
124	459105.65	1310324.61	Закрепление отсутствует	0.1
125	459109.38	1310316.62	Закрепление отсутствует	0.1
126	459113.38	1310308.77	Закрепление отсутствует	0.1
127	459117.65	1310301.07	Закрепление отсутствует	0.1
128	459122.18	1310293.52	Закрепление отсутствует	0.1
129	459126.98	1310286.13	Закрепление отсутствует	0.1
130	459132.04	1310278.91	Закрепление отсутствует	0.1
131	459137.34	1310271.87	Закрепление отсутствует	0.1
132	459142.88	1310265.03	Закрепление отсутствует	0.1
133	459148.66	1310258.38	Закрепление отсутствует	0.1
134	459154.67	1310251.94	Закрепление отсутствует	0.1
135	459160.9	1310245.71	Закрепление отсутствует	0.1
136	459167.34	1310239.7	Закрепление отсутствует	0.1
137	459173.99	1310233.92	Закрепление отсутствует	0.1
138	459180.84	1310228.37	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 009F0B0C1B1A023B6A5971E52579BE7B3D Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 26

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782

Кадастровый номер: 16:24:150301:1483

1	2	3	4	5
139	459187.87	1310223.07	Закрепление отсутствует	0.1
140	459195.09	1310218.02	Закрепление отсутствует	0.1
141	459202.48	1310213.22	Закрепление отсутствует	0.1
142	459210.03	1310208.68	Закрепление отсутствует	0.1
143	459217.74	1310204.41	Закрепление отсутствует	0.1
144	459225.59	1310200.41	Закрепление отсутствует	0.1
145	459225.74	1310200.34	Закрепление отсутствует	0.1
146	459223.97	1310195.8	Закрепление отсутствует	0.1
147	459210.86	1310160.63	Закрепление отсутствует	0.1
1	459288.4	1310046	Закрепление отсутствует	0.1
1	459354.96	1310144.06	Закрепление отсутствует	0.1
2	459370.91	1310161.95	Закрепление отсутствует	0.1
3	459384.71	1310172.64	Закрепление отсутствует	0.1
4	459372.9	1310170.9	Закрепление отсутствует	0.1
5	459359.7	1310157.7	Закрепление отсутствует	0.1
6	459356.7	1310149.2	Закрепление отсутствует	0.1
1	459354.96	1310144.06	Закрепление отсутствует	0.1
1	459543.64	1310242.84	Закрепление отсутствует	0.1
2	459641.44	1310301.36	Закрепление отсутствует	0.1
3	459643.4	1310299.8	Закрепление отсутствует	0.1
4	459562.95	1310249.02	Закрепление отсутствует	0.1
1	459543.64	1310242.84	Закрепление отсутствует	0.1
1	459578.19	1310253.89	Закрепление отсутствует	0.1
2	459621.5	1310267.74	Закрепление отсутствует	0.1
3	459662.8	1310292	Закрепление отсутствует	0.1
4	459696.2	1310310.9	Закрепление отсутствует	0.1
5	459690.5	1310321.9	Закрепление отсутствует	0.1
6	459646	1310296.8	Закрепление отсутствует	0.1
1	459578.19	1310253.89	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 009F0B0C1B1A023B6A5971E52579BE7B3D Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 27

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: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782

Кадастровый номер:	16:24:150301:1483

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 16:24:150301:1483/1

Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 009F0B0C13A1A023B6A5997F1E52798BE7B3D
Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 28

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782

Кадастровый номер:	16:24:150301:1483

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 16:24:150301:1483/2

Масштаб 1:6000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 009F0B0C13A1A023B6A5997F1E52798BE7B3D
Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 29

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: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1483

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
16:24:150301:1483/1	777	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.01.2020 № б/н выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ; Содержание ограничения (обременения): а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); е) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; ж) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); (в ред. Постановления Правительства РФ от 26.08.2013 N 736) з) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); к) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) ; Реестровый номер

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 009F0B0C1B1A023B643971E52379BEFB3D Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 30

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1483

		границы: 16:24-6.2117; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона КВЛ-10 кВ (ПС Юбилейная ф. 119); Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций
16:24:150301:1483/2	8248	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 31.01.2023 № 129 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: 16:00-6.2721; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: ВЛ 10 кВ Ф.104 ПС Юбилейная; 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: 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:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 009F0B0C1B1A023B643971E52379BEFB3D Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 31

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1483

		16:00-6.4166; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4169; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4170; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 009F0B0C1B1A023B6A597F1E52379BE7B3D
Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 07.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 32

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1483

		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 009F0B0C1B1A023B6A597F1E52379BE7B3D
Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 07.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4.2 Лист 33

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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1483

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 16:24:150301:1483/1

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	459354.96	1310144.06	-	-
2	459370.91	1310161.95	-	-
3	459384.71	1310172.64	-	-
4	459376.23	1310171.39	-	-
5	459369.27	1310167.27	-	-
6	459359.7	1310157.7	-	-
7	459356.7	1310149.2	-	-
1	459354.96	1310144.06	-	-
1	459348.09	1310136.37	-	-
2	459348.19	1310136.48	-	-
3	459349	1310138.91	-	-
1	459348.09	1310136.37	-	-
1	459385.48	1310176.87	-	-
2	459391.28	1310177.73	-	-
3	459405.09	1310188.43	-	-
4	459447.05	1310211.96	-	-
5	459510.79	1310232.33	-	-
6	459502.52	1310246.16	-	-
1	459385.48	1310176.87	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 009F0B0C1B1A023B643971E12379BE1B3D Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 07.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 34

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1483

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 16:24:150301:1483/2

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	459578.19	1310253.89	-	-
2	459587.08	1310256.73	-	-
3	459678.15	1310309.2	-	-
4	459685.65	1310304.93	-	-
5	459696.2	1310310.9	-	-
6	459695.28	1310312.68	-	-
7	459689.7	1310315.86	-	-
8	459692.73	1310317.6	-	-
9	459690.5	1310321.9	-	-
10	459646	1310296.8	-	-
11	459578.19	1310253.89	-	-
1	459543.64	1310242.84	-	-
2	459562.95	1310249.02	-	-
3	459643.4	1310299.8	-	-
4	459641.44	1310301.36	-	-
5	459543.64	1310242.84	-	-
1	459243.9	1310662.14	-	-
2	459241.68	1310661.29	-	-
3	459233.57	1310657.84	-	-
4	459225.59	1310654.12	-	-
5	459217.74	1310650.12	-	-
6	459210.03	1310645.85	-	-
7	459208.81	1310645.12	-	-
8	459205.16	1310642.92	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 009F0B0C1B1A023B643971E12379BE1B3D Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 07.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 35

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35

07.03.2025г. № КУВИ-001/2025-61271782	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1483

1	2	3	4	5
9	459086.92	1310466.35	-	-
10	459086.29	1310462.4	-	-
11	459085.21	1310453.65	-	-
12	459084.45	1310444.87	-	-
13	459083.99	1310436.08	-	-
14	459083.83	1310427.27	-	-
15	459083.9	1310423.17	-	-
16	459243.9	1310662.14	-	-
1	459541.23	1310574.47	-	-
2	459540.43	1310575.62	-	-
3	459535.13	1310582.66	-	-
4	459529.58	1310589.51	-	-
5	459523.8	1310596.16	-	-
6	459522.91	1310597.11	-	-
7	459398.14	1310671.94	-	-
8	459397.29	1310672.17	-	-
9	459388.71	1310674.15	-	-
10	459380.06	1310675.83	-	-
11	459371.36	1310677.21	-	-
12	459369.34	1310677.46	-	-
13	459541.23	1310574.47	-	-
1	459490.07	1310225.71	-	-
2	459510.79	1310232.33	-	-
3	459508.42	1310236.29	-	-
4	459490.07	1310225.71	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 009F0B0C13A023B643997113237988E1B3D Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

вх №03/03/19-10
от 19.03.2024

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 12.02.2024, поступившего на рассмотрение 12.02.2024, 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: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44488995	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1484
Номер кадастрового квартала:	16:24:150301
Дата присвоения кадастрового номера:	24.03.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище.
Площадь:	15415 +/- 43
Кадастровая стоимость, руб.:	940603.26
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:150301:1063
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	Мухаммадданова Регина Фаритовна, СНИЛС 112-266-473 25, дата завершения кадастровых работ: 14.12.2020
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 00B8D36B74D1C8D3D7B337BAC0C8425108 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

12.02.2024г. №КУВИ-001/2024-44488995	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1484
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4171 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов., вид/наименование: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4172 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц., вид/наименование: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4166 от 06.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах., вид/наименование: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4169 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны., вид/наименование: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4170 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта,
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 00BB056B74D1C832078357BAC0C8425108 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

12.02.2024г. №КУВИ-001/2024-44488995	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1484
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 государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 3 контуров. Учетные номера контуров и их площади: 1 - 3298.2 кв.м, 2 - 9919.59 кв.м, 3 - 2197.05 кв.м. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 00BB056B74D1C832078357BAC0C8425108 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44488995	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1484
	номерами): 16:24:150301:115. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 31.08.2021; реквизиты документа-основания: выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.01.2020 № б/н выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 17.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.09.2022; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 31.01.2023 № 129 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор).
Получатель выписки:	Яковлев Станислав Юрьевич

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00BB056B74D1C832073B3576AC0C8475108
Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 5

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: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44488995	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1484

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:150301:1484-16/110/2021-1 24.03.2021 14:53:51
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:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	24.03.2021 14:53:51
	номер государственной регистрации:	16:24:150301:1484-16/110/2021-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок не определен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Федеральное дорожное агентство (Росавтодор)
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Распоряжение Министерства транспорта Российской Федерации Федеральное дорожное агентство, № 1113-р, выдан 09.06.2014
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00BB056B74D1C832073B3576AC0C8475108
Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44488995	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1484

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	24.03.2021 14:53:51
		номер государственной регистрации:	16:24:150301:1484-16/110/2021-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок не определен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Транснефть Прикамье", ИНН: 1645000340
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Земельный Кодекс РФ, № 137-ФЗ, выдан 25.10.2001 Постановление Кабинета Министров РТ "Об утверждении Порядка использования земель в охранных зонах трубопроводов", № 395, выдан 20.08.2007
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.3	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	24.03.2021 14:53:51
		номер государственной регистрации:	16:24:150301:1484-16/110/2021-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.08.2009 по 30.06.2024 с 18.08.2009 по 30.06.2024
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00BB036B74D1C8320783376AC0C8425108
Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44488995	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1484

		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Ак Барс-Горизонт", № 04082009, выдан 04.08.2009
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00BB036B74D1C8320783376AC0C8425108
Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44488995	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1484

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 00BB036B74D1C8320783376AC0C8425108 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44488995	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1484

План (чертеж, схема) земельного участка

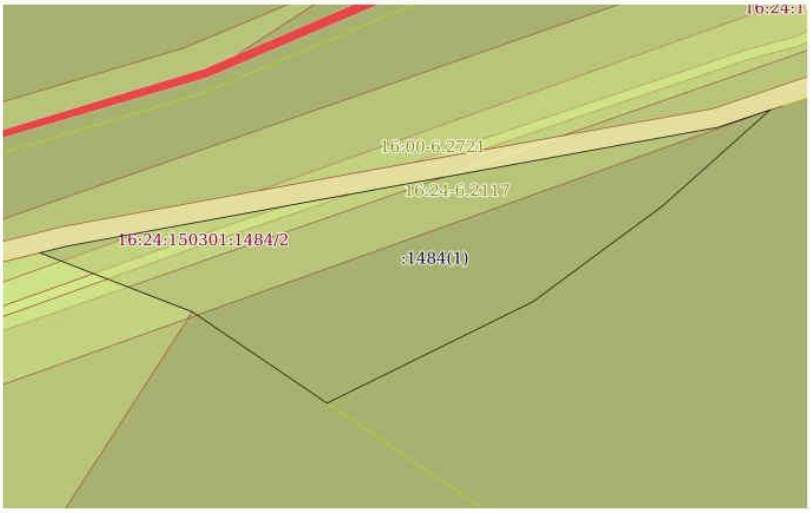
Масштаб 1:4000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 00BB036B74D1C8320783376AC0C8425108 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 10

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44488995	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1484



Масштаб 1:900	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00BB0566F4D1C8280780376AC0C8425108
Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 11

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44488995	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1484

Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00BB0566F4D1C8280780376AC0C8425108
Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 12

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 3	Всего листов раздела 3: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44488995	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1484

Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 00BB036B740 1C8307B3576AC0C8475108 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 13

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: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44488995	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1484

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	304°4.4`	33.2	данные отсутствуют	16:24:150301:577	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	291°9.1`	33.37	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(9)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	76°9.5`	5.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	79°36.8`	63.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	79°43.4`	71.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	71°34.9`	11.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	228°15.8`	29.32	данные отсутствуют	16:24:150301:1483(1)	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	233°35.3`	33	данные отсутствуют	16:24:150301:1483(1)	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.1	243°48.4`	46.85	данные отсутствуют	16:24:150301:1483(1)	данные отсутствуют
10	2.1.1	2.1.2	251°16.9`	20.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	2.1.2	2.1.3	259°51.2`	71.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	2.1.3	2.1.4	259°36.8`	63.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	2.1.4	2.1.5	256°7.8`	12.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	2.1.5	2.1.6	282°59.6`	35.05	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(3)	данные отсутствуют
15	2.1.6	2.1.7	73°26.6`	77.66	данные отсутствуют	16:24:000000:7095	адрес отсутствует
16	2.1.6	2.1.6			данные отсутствуют	16:24:150301:1898	адрес отсутствует
17	2.1.7	2.1.8	67°19.3`	59.39	данные отсутствуют	16:24:000000:7095	адрес отсутствует
18	2.1.8	2.1.9	67°51.4`	34.22	данные отсутствуют	16:24:000000:7095	адрес отсутствует
19	2.1.9	2.1.10	53°33.1`	19.02	данные отсутствуют	16:24:000000:7095	адрес отсутствует
20	2.1.10	2.1.11	47°28.9`	44.09	данные отсутствуют	16:24:000000:7095	адрес отсутствует
21	2.1.11	2.1.12	32°45.6`	13.68	данные отсутствуют	16:24:000000:7095	адрес отсутствует
22	2.1.12	2.1.13	30°30.6`	65	данные отсутствуют	16:24:000000:7095	адрес отсутствует

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 00BB036B740 1C8307B3576AC0C8475108 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 14

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44488995	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1484

1	2	3	4	5	6	7	8
23	2.1.13	2.1.14	29°30.5`	54.01	данные отсутствуют	16:24:000000:7095	адрес отсутствует
24	2.1.14	2.1.15	30°26.2`	91.28	данные отсутствуют	16:24:000000:7095	адрес отсутствует
25	2.1.15	2.1.16	197°44.0`	45.47	данные отсутствуют	16:24:150301:1483(4)	данные отсутствуют
26	2.1.16	2.1.17	212°19.2`	36.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	2.1.17	2.1.18	211°5.2`	64.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	2.1.18	2.1.19	200°55.5`	14.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	2.1.19	2.1.20	195°11.2`	36.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	2.1.20	2.1.21	194°16.6`	51.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	2.1.21	2.1.22	188°25.1`	9.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	2.1.22	2.1.23	217°45.8`	17.46	данные отсутствуют	16:24:150301:1483(2)	данные отсутствуют
33	2.1.23	2.1.1	228°16.9`	23.97	данные отсутствуют	16:24:150301:1483(2)	данные отсутствуют
34	3.1.1	3.1.2	197°43.4`	66.92	данные отсутствуют	16:24:150301:1483(1)	данные отсутствуют
35	3.1.2	3.1.3	209°16.9`	48.11	данные отсутствуют	16:24:150301:1483(1)	данные отсутствуют
36	3.1.3	3.1.4	217°46.1`	17.47	данные отсутствуют	16:24:150301:1483(1)	данные отсутствуют
37	3.1.4	3.1.5	8°26.3`	1.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	3.1.5	3.1.6	14°7.0`	51.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	3.1.6	3.1.7	15°16.1`	36.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	3.1.7	3.1.8	21°2.3`	13.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	3.1.8	3.1.9	31°7.1`	63.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	3.1.9	3.1.10	32°16.4`	20.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	3.1.10	3.1.11	197°44.8`	20.27	данные отсутствуют	16:24:150301:1483(3)	данные отсутствуют
44	3.1.11	3.1.12	210°53.3`	33.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	3.1.12	3.1.1	120°54.8`	7.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 00BB036B740C5B3D7B3576AC0C847510B Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 15

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: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44488995	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1484

Сведения о характерных точках границы земельного участка Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	459288.4	1310046	Закрепление отсутствует	0.1
2	459307	1310018.5	Закрепление отсутствует	0.1
3	459319.04	1309987.38	Закрепление отсутствует	0.1
4	459320.4	1309992.9	Закрепление отсутствует	0.1
5	459331.8	1310055.1	Закрепление отсутствует	0.1
6	459344.6	1310125.7	Закрепление отсутствует	0.1
7	459348.19	1310136.48	Закрепление отсутствует	0.1
8	459328.67	1310114.6	Закрепление отсутствует	0.1
9	459309.08	1310088.04	Закрепление отсутствует	0.1
1	459288.4	1310046	Закрепление отсутствует	0.1
1	459354.96	1310144.06	Закрепление отсутствует	0.1
2	459348.4	1310124.7	Закрепление отсутствует	0.1
3	459335.8	1310054.3	Закрепление отсутствует	0.1
4	459324.4	1309992.1	Закрепление отсутствует	0.1
5	459321.39	1309979.91	Закрепление отсутствует	0.1
6	459329.27	1309945.76	Закрепление отсутствует	0.1
7	459351.4	1310020.2	Закрепление отсутствует	0.1
8	459374.3	1310075	Закрепление отсутствует	0.1
9	459387.2	1310106.7	Закрепление отсутствует	0.1
10	459398.5	1310122	Закрепление отсутствует	0.1
11	459428.3	1310154.5	Закрепление отсутствует	0.1
12	459439.8	1310161.9	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 00BB036B740C5B3D7B3576AC0C847510B Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 16

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44488995	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1484

1	2	3	4	5
13	459495.8	1310194.9	Закрепление отсутствует	0.1
14	459542.8	1310221.5	Закрепление отсутствует	0.1
15	459621.5	1310267.74	Закрепление отсутствует	0.1
16	459578.19	1310253.89	Закрепление отсутствует	0.1
17	459547.7	1310234.6	Закрепление отсутствует	0.1
18	459492.8	1310201.5	Закрепление отсутствует	0.1
19	459479.2	1310196.3	Закрепление отсутствует	0.1
20	459444.2	1310186.8	Закрепление отсутствует	0.1
21	459393.9	1310174	Закрепление отсутствует	0.1
22	459384.71	1310172.64	Закрепление отсутствует	0.1
23	459370.91	1310161.95	Закрепление отсутствует	0.1
1	459354.96	1310144.06	Закрепление отсутствует	0.1
1	459510.79	1310232.33	Закрепление отсутствует	0.1
2	459447.05	1310211.96	Закрепление отсутствует	0.1
3	459405.09	1310188.43	Закрепление отсутствует	0.1
4	459391.28	1310177.73	Закрепление отсутствует	0.1
5	459393.1	1310178	Закрепление отсутствует	0.1
6	459443.2	1310190.6	Закрепление отсутствует	0.1
7	459478	1310200.1	Закрепление отсутствует	0.1
8	459491	1310205.1	Закрепление отсутствует	0.1
9	459545.5	1310238	Закрепление отсутствует	0.1
10	459562.95	1310249.02	Закрепление отсутствует	0.1
11	459543.64	1310242.84	Закрепление отсутствует	0.1
12	459514.82	1310225.6	Закрепление отсутствует	0.1
1	459510.79	1310232.33	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 00BB036B74D1C832078337BAC0C8425108 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 17

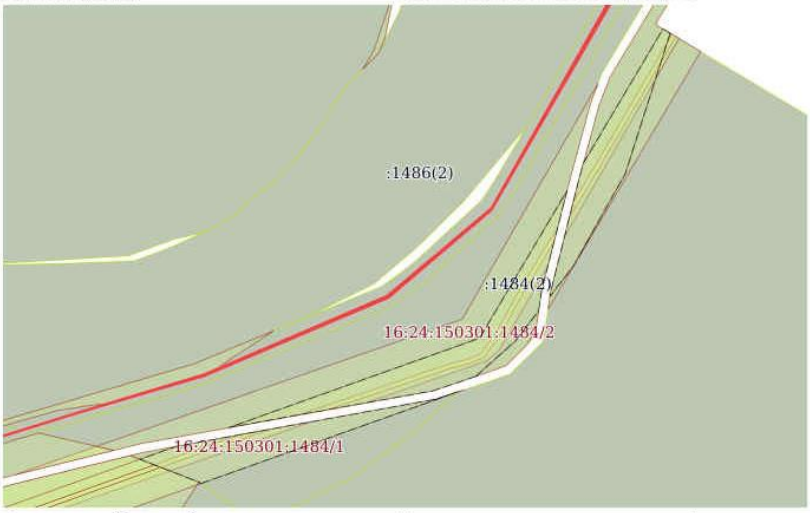
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44488995	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1484

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 16:24:150301:1484/1



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

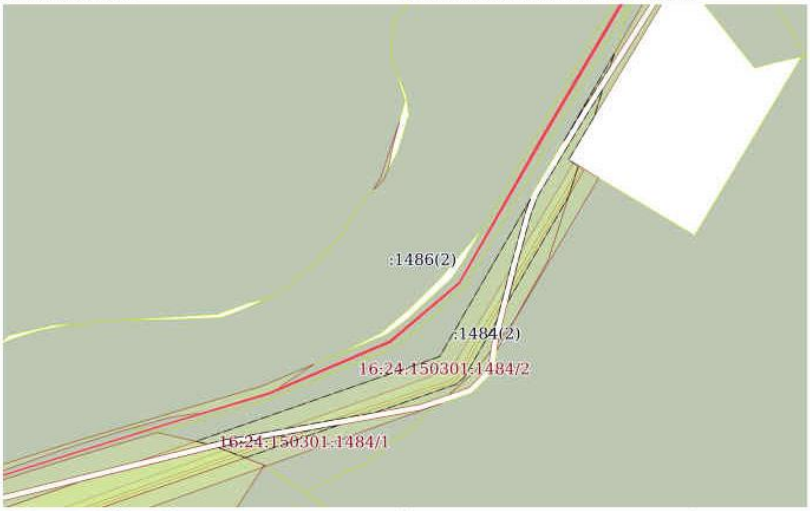
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 00BB036B74D1C832078337BAC0C8425108 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 18

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44488995	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1484

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 16:24:150301:1484/2



Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 00BB056B74D1C802078315AC0C2471108 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 19

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44488995	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1484

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
16:24:150301:1484/1	4753	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.01.2020 № Б/н выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ; Содержание ограничения (обременения): а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); е) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; ж) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); (в ред. Постановления Правительства РФ от 26.08.2013 N 736) з) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); к) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) ; Реестровый номер

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 00BB056B74D1C802078315AC0C2471108 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 20

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44488995

Кадастровый номер: 16:24:150301:1484

		границы: 16:24-6.2117; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона КВЛ-10 кВ (ПС Юбилейная ф. 119); Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций
16:24:150301:1484/2	6451	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 31.01.2023 № 129 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: 16:00-6.2721; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: ВЛ 10 кВ Ф.104 ПС Юбилейная; 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: 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:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 00BB036B74D1C832078335AC0C8425108 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 21

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44488995

Кадастровый номер: 16:24:150301:1484

		16:00-6.4166; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4169; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4170; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 00BB036B74D1C832078335AC0C8425108 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 22

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44488995	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1484

		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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 00BB036B74D1C8280788376AC0C8425108 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4.2 Лист 23

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: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44488995	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1484

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:150301:1484/1				
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	459510.79	1310232.33	-	-
2	459447.05	1310211.96	-	-
3	459405.09	1310188.43	-	-
4	459391.28	1310177.73	-	-
5	459393.1	1310178	-	-
6	459443.2	1310190.6	-	-
7	459451.77	1310192.94	-	-
8	459512.74	1310229.08	-	-
1	459510.79	1310232.33	-	-
1	459354.96	1310144.06	-	-
2	459348.4	1310124.7	-	-
3	459335.8	1310054.3	-	-
4	459331.72	1310032.05	-	-
5	459372.34	1310145.86	-	-
6	459439.31	1310185.56	-	-
7	459393.9	1310174	-	-
8	459384.71	1310172.64	-	-
9	459370.91	1310161.95	-	-
1	459354.96	1310144.06	-	-
1	459306.35	1310019.47	-	-
2	459307	1310018.5	-	-

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 00BB036B74D1C8280788376AC0C8425108 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 24

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44488995	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1484

1	2	3	4	5
3	459317.34	1309991.76	-	-
4	459323.2	1310008.17	-	-
5	459331.8	1310055.1	-	-
6	459344.6	1310125.7	-	-
7	459348.19	1310136.48	-	-
8	459348.09	1310136.37	-	-
1	459306.35	1310019.47	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 00BB036874D1C832078337 6AC0C2421D8 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 25

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44488995	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1484

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:150301:1484/2				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	459510.79	1310232.33	-	-
2	459490.07	1310225.71	-	-
3	459418.29	1310184.34	-	-
4	459443.2	1310190.6	-	-
5	459478	1310200.1	-	-
6	459491	1310205.1	-	-
7	459545.5	1310238	-	-
8	459562.95	1310249.02	-	-
9	459543.64	1310242.84	-	-
10	459514.82	1310225.6	-	-
11	459510.79	1310232.33	-	-
1	459342.91	1310094.05	-	-
2	459335.8	1310054.3	-	-
3	459324.4	1309992.1	-	-
4	459321.39	1309979.91	-	-
5	459323.2	1309972.05	-	-
6	459380.95	1310137.98	-	-
7	459488.06	1310199.69	-	-
8	459479.2	1310196.3	-	-
9	459444.2	1310186.8	-	-
10	459405.47	1310176.94	-	-
11	459366.79	1310154.65	-	-
12	459361.98	1310148.86	-	-
13	459342.91	1310094.05	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 00BB036874D1C832078337 6AC0C2421D8 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 26

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44488995

Кадастровый номер: 16:24:150301:1484

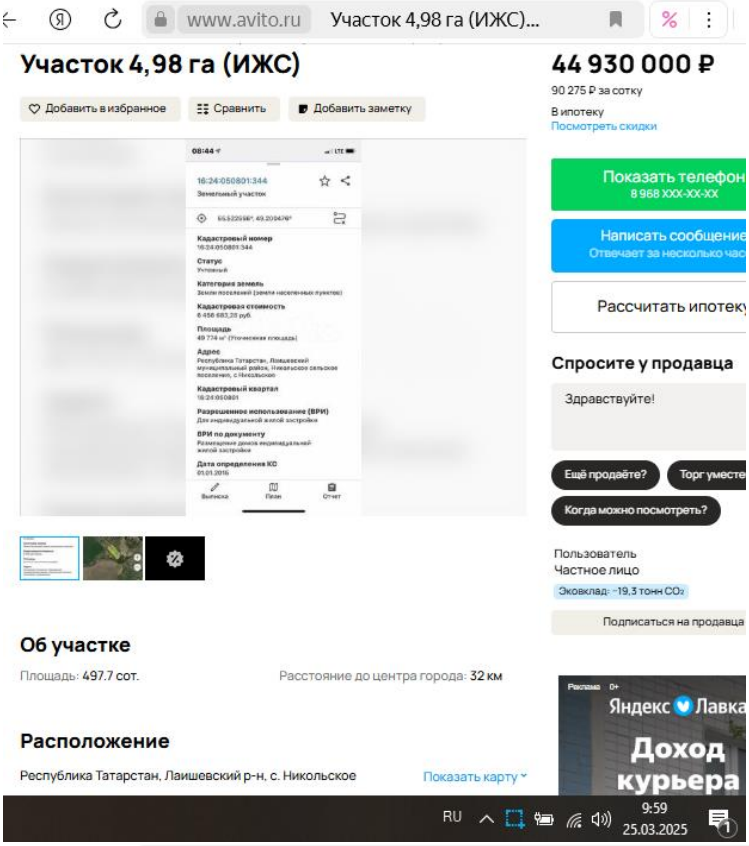
1	2	3	4	5
1	459587.08	1310256.73	-	-
2	459578.19	1310253.89	-	-
3	459547.7	1310234.6	-	-
4	459527.05	1310222.15	-	-
5	459587.08	1310256.73	-	-
1	459312.07	1310005.39	-	-
2	459319.04	1309987.38	-	-
3	459320.4	1309992.9	-	-
4	459331.8	1310055.1	-	-
5	459334.45	1310069.72	-	-
6	459312.07	1310005.39	-	-

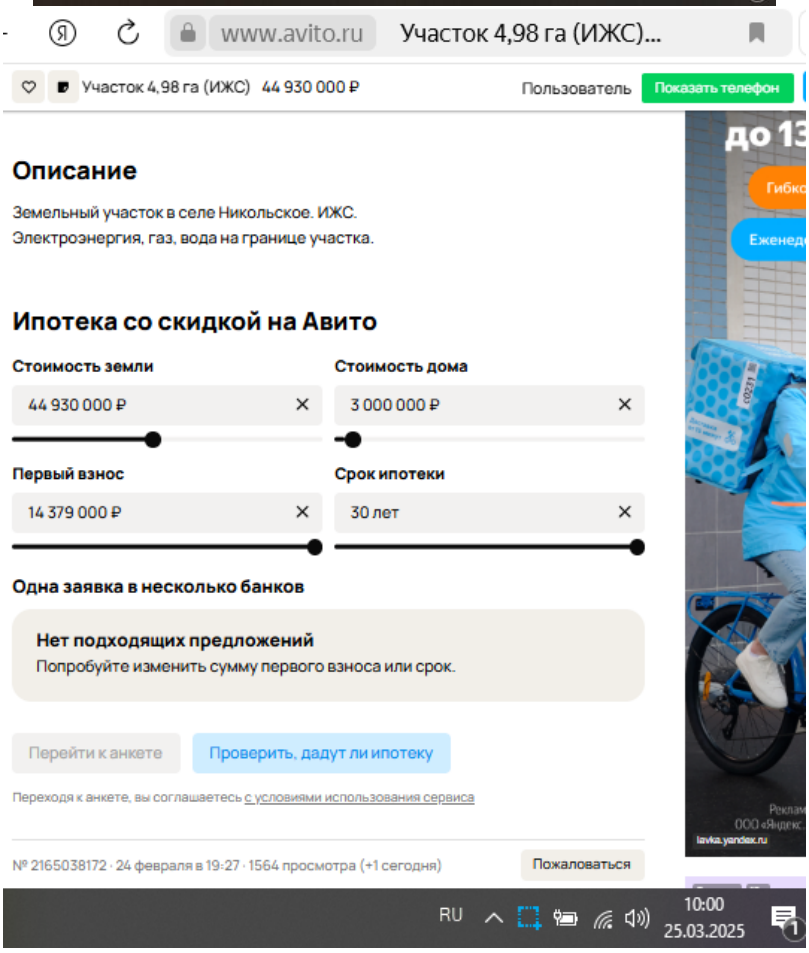
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 00BB0366940C8030780376AC0C2425108 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

6.2. Объявления СМИ

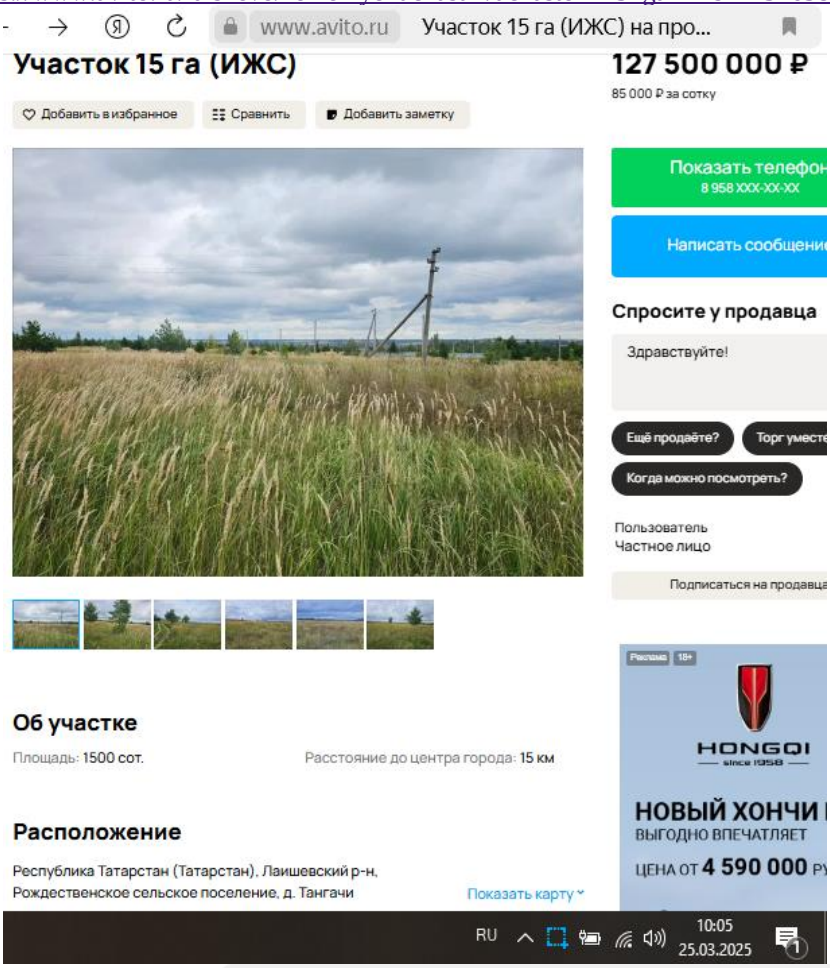
Объекты-аналоги

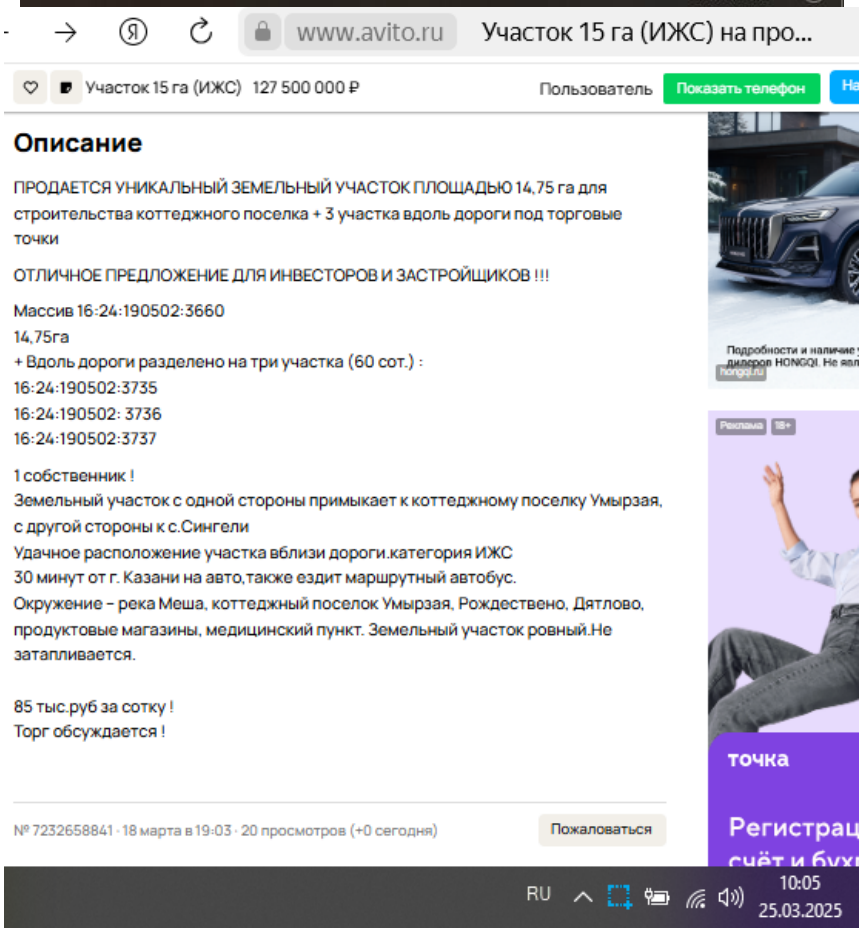
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2165038172



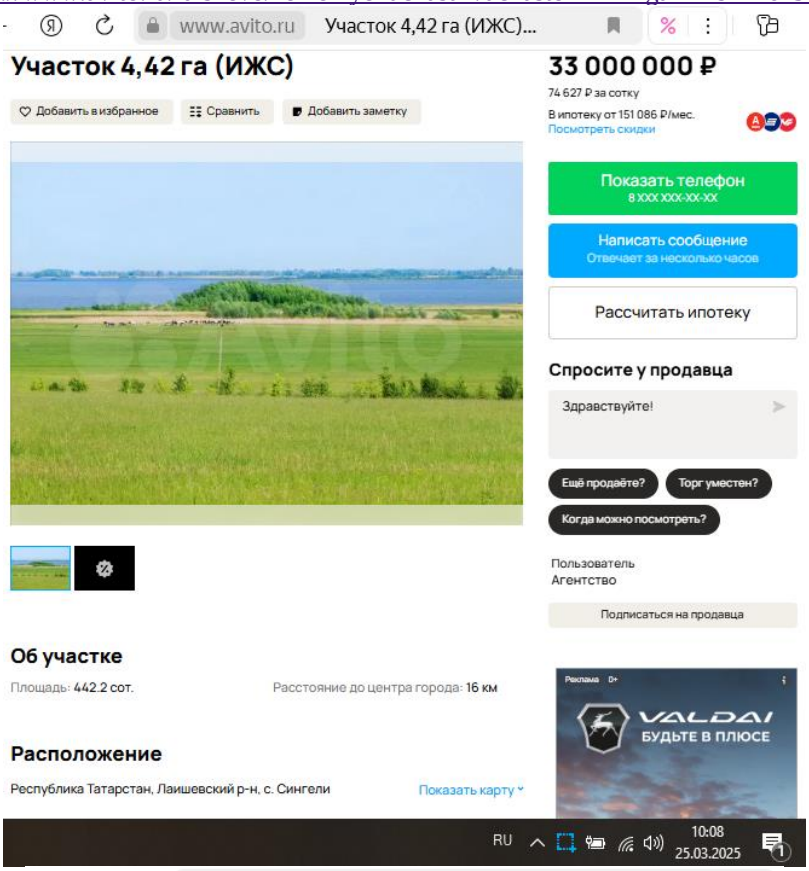


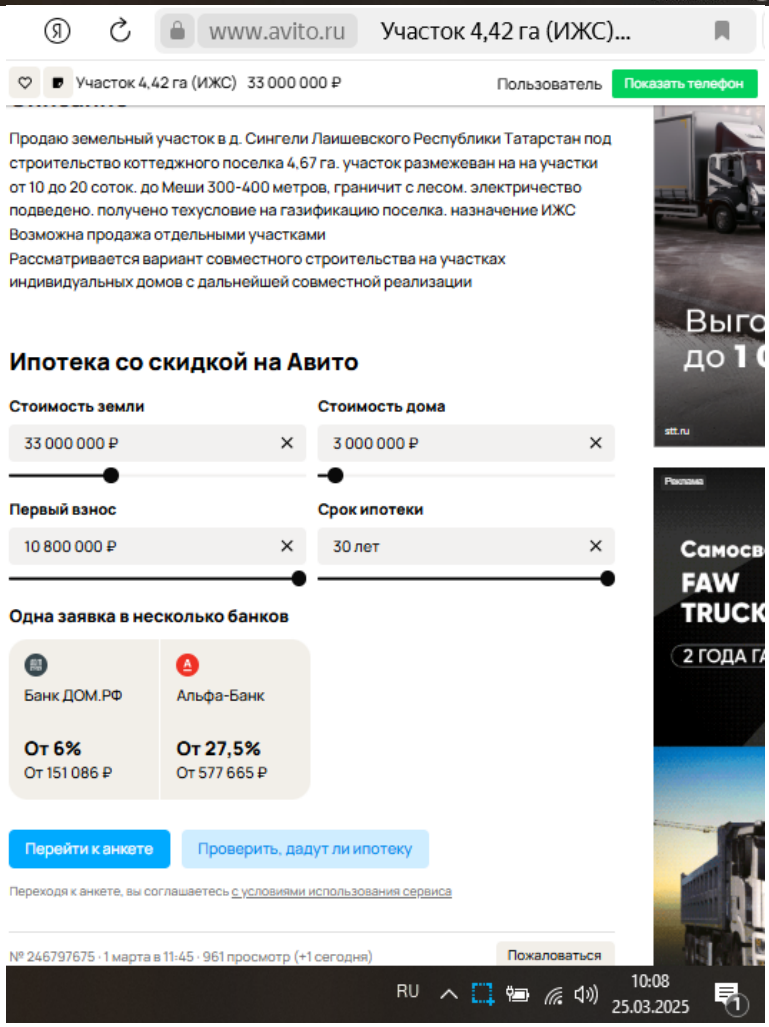
https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_izhs_7232658841



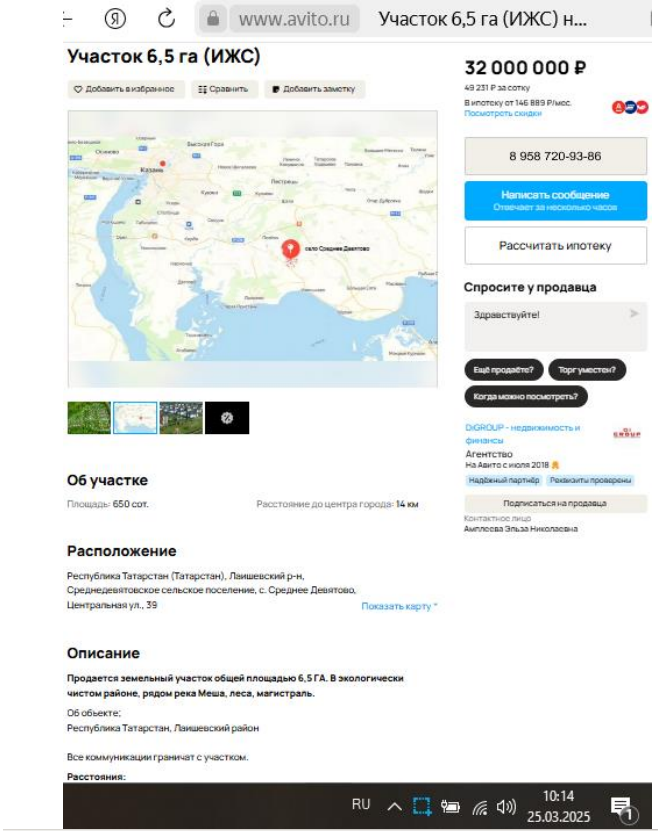


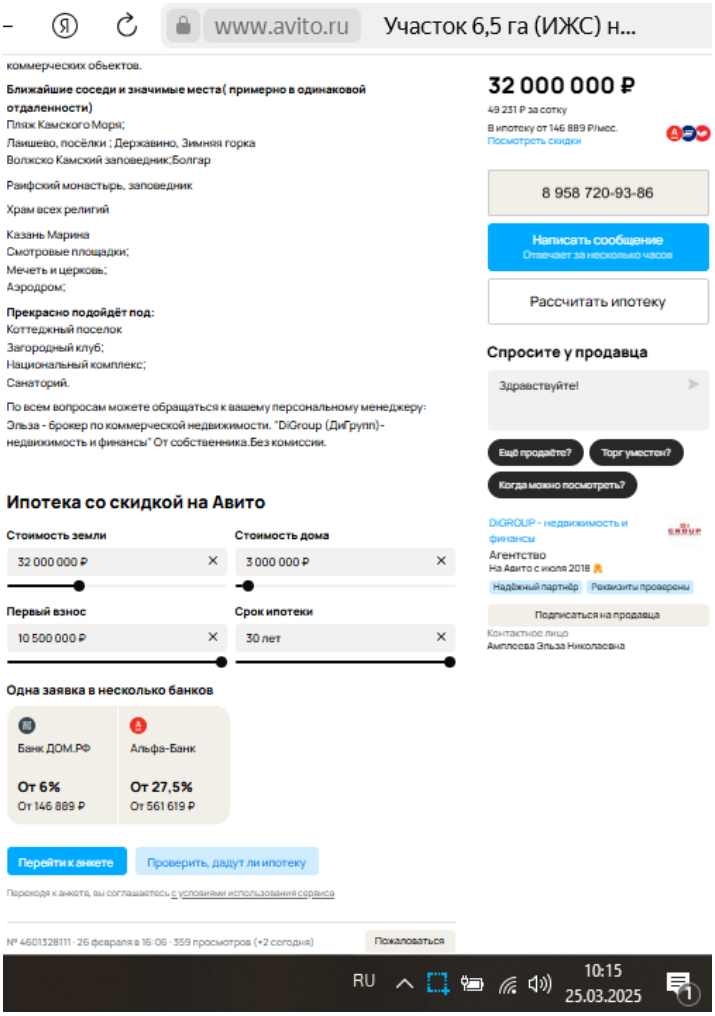
https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_442_ga_izhs_246797675





https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_65_ga_izhs_4601328111?context=H4sIAAAAAAAAwEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6IkgzeXNRMThyNzBhak9Ia2YiO30q0asTJgAAAA





https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_izhs_4627931048?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6InR2WnVOVHRCWFNGNXlBSkEiO32SvWMjJgAAAA

www.avito.ru Участок 10 га (ИЖС) на...

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

170 000 000 ₽

170 000 ₽ за сотку

Показать телефон
8 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Даниил
Частное лицо
На Авито с января 2023
Документы проверены
Экоклад: −13,3 тонн CO_2

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 1000 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, коттеджный пос. Лесные поляны, ул. Марии Чернышёвой

Показать карту

Описание

Продается поселок Лесные Поляны

Земельный участок 10 Гектар

Размежеваный на участки от 6 до 10 соток

Газ, центральное водоснабжение(проведеное по улицам), Электричество.

№ 4627931048 · 14 марта в 21:57 · 244 просмотра (+0 сегодня) Пожаловаться

RU 10:24 25.03.2025

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_izhs_4185169449?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6ImFwT3dMMXRVZFhEVjdDamMiO33_-fSEJgAAAA

www.avito.ru Участок 20 га (ИЖС) на...

Участок 20 га (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Об участке

Площадь: 2000 сот.

Расположение

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

Показать карту

Описание

Продам земельный участок (ИЖС) в 20 Га в г. Лаишево. Участок ровной формы подходит для строительства коттеджного поселка. Кадастровые номера предоставляем по запросу. Все коммуникации рядом.
Цена продажи 180 млн.руб., НДС нет (УСН).

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Ринат, брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup. Недвижимость и финансы», г.Казань. От собственника. Без комиссии

№ 4185169449 · 19 марта в 20:36 · 336 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

180 000 000 ₽

90 000 ₽ за сотку

8 987 001-99-83

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

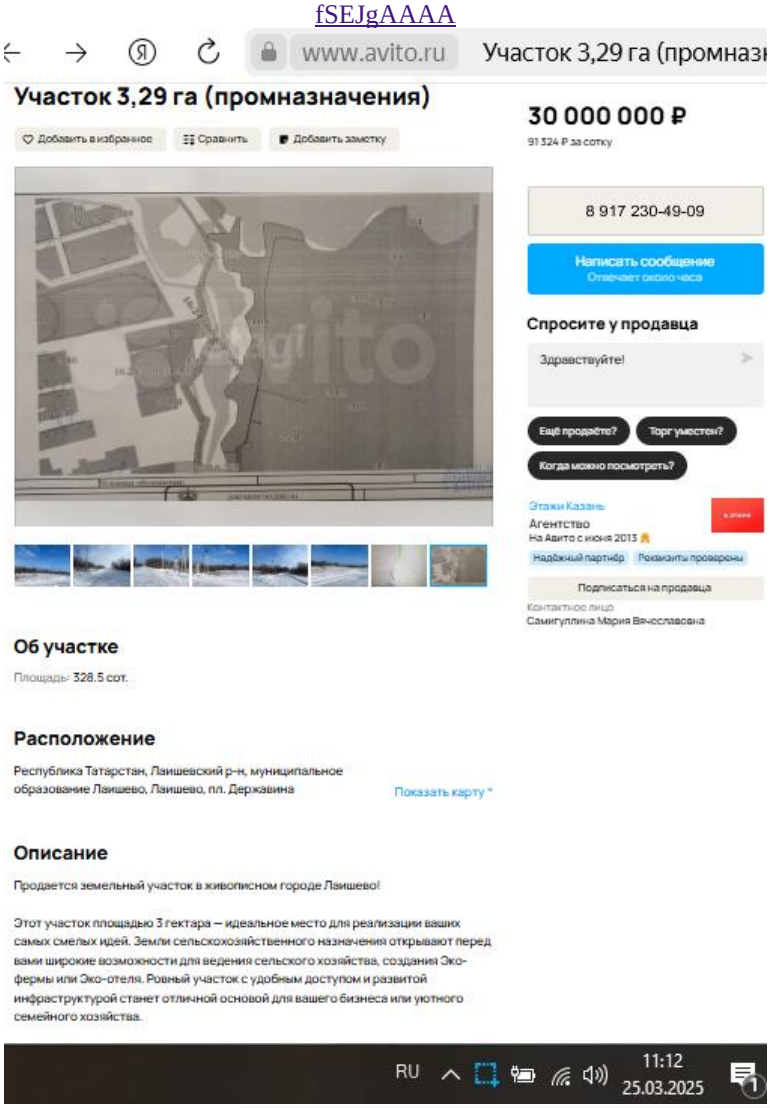
DiGROUP - недвижимость и финансы
Агентство
На Авито с июля 2018
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

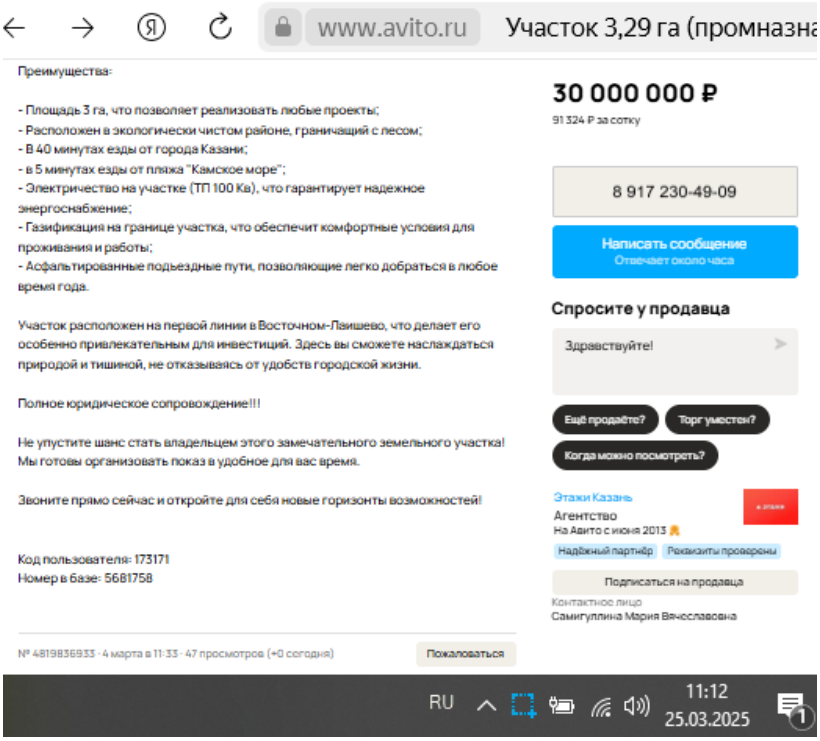
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Маликов Ринат

RU 10:46 25.03.2025

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_329_ga_promnaznacheniya_4819836933?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6ImFwT3dMMXRVZFhEVjdDamMiO33_-fSEJgAAAA





https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_176_ga_snt_dnp_3856748499?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6ImtYTlBTbk1jdkZRYjlBcDMiO31ZJ5wQJgAAAA

www.avito.ru Участок 1,76 га (СНТ, Д...

Участок 1,76 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

19 360 000 ₽

109 813 ₽ за сотку

В ипотеку от 93 841 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
8 (XXX) XXX-XX-XX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

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

Расположение

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

Показать карту

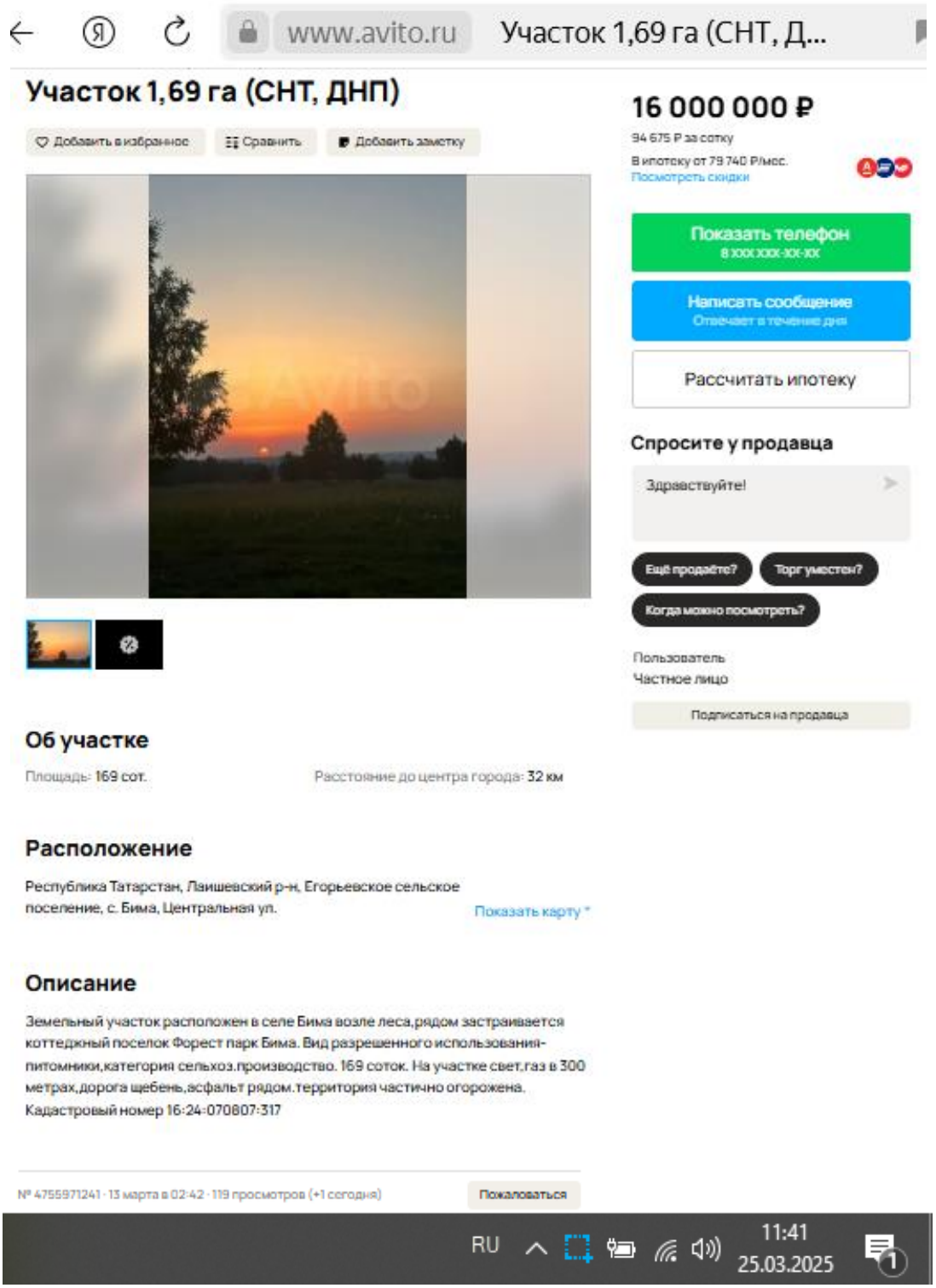
Описание

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

№ 3856748499 · 9 марта в 09:53 · 381 просмотр (+0 сегодня) Пожаловаться

RU 11:33 25.03.2025

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_169_ga_snt_dnp_4755971241?context=H4sIAAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOjE6IngiO3M6MTY6ImtYTlBTbk1jdkZRYjlBcDMiO31ZJ5wQJgAAAA



6.3. Документы Оценщика и оценочной компании

СОГАЗ

АО «СОГАЗ», 107078, г. Москва, пр-т Академика Сахарова, д.10; ИНН 7736035485, КПП 770801001, ОГРН 1027739820921; лицензии СИ № 1208, СЛ № 1208

Сертификат № 1024 PL 0003
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

Настоящий сертификат выдан Акционерным обществом «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), в подтверждение заключения Договора страхования № 1024 PL 0003 от «25» января 2024г. (далее Договор) на основании Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности Страховщика в редакции от «12» мая 2015г., Заявления Страхователя от «24» января 2024г.

1.	Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «РегионБизнесКонсалтинг»
2.	Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. По настоящему Договору застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор. Список оценщиков прилагается к Договору
3.	Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
4.	Страховые случаи	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил.
5.	Срок действия Договора страхования	Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «23» февраля 2024г. и действует до 23 часов 59 минут «22» февраля 2025г.
6.	Страховая сумма	10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 копеек
7.	Лимиты ответственности	Не установлены
8.	Страховая премия	6 450 (Шесть тысяч четыреста пятьдесят) рублей 00 копеек, оплачено по платежному поручению № 11 от 24.01.2024г.

Страховщик

Сертификат выдан в г. Казани

Главный менеджер отдела сопровождения корпоративных продаж
Казанского филиала АО «СОГАЗ»

_____ / Г.И. Аминова /

М.П.

ИНГОССТРАХ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 007435 от «02» декабря 2024 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Сострахованщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 007435 от «02» декабря 2024 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Мамочкина Алена Андреевна** Паспортные данные: Сер. 9205 №545812 выдан УВД Ново-Савиновского района г. Казани (код подразделения - 162-005) 09.02.2005 Адрес регистрации: 420081, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Курская, д. 27, кв./оф. 94
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Сострахованщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77 2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Сострахованщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Сострахованщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Сострахованщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	5.1. **С «01» января 2025 года по «30» июня 2026 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Сострахованщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):	8.1 Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.** 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
9. ФРАНШИЗА:	9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Мамочкина Алена Андреевна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Сострахованщика:

№63 ИНГОССТРАХ Начальник отдела сопровождения бизнеса СПАО «Ингосстрах»

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Мамочкина Алена Андреевна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 165809412600

(инн)

включен в реестр членов РОО:

23 июня 2011 года, регистрационный № 007435

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

М.П.

0002096 *